



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Finspång

Org. nr: 716425-9215

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



117

KR/KVM
SPARANDE



78

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1863

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



308

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



674

KR/KVM
ARSA/GIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



HSB – där möjligheterna bor

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 117 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <p>Investeringsbehov 78 kr/kvm</p>	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
 <p>Skuldsättning 1863 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 3 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <p>Energikostnad 308 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Tomträtt Nej</p>	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 <p>Årsavgift 674 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Prästkragen 1, 2 och 4 som byggdes år 1961-1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen bildades via en ombildning år 1989, då tre föreningar slogs ihop till en.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2021.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gabriel Olsson	Ordförande	i tur att avgå
Anders Rehn	Vice ordförande	
Charlotta Adamsson	Sekreterare	i tur att avgå
Lars-Olov Hult	Ledamot	
Susanne Palm	Ledamot	i tur att avgå
Andreas Bergström	Ledamot	i tur att avgå
Mats Johansson	Ledamot	t.o.m. 2021-09-03
Annika Nordström	Ledamot, utsedd av HSB	
Torbjörn Sköld	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Wenner	Suppleant	

Firmatecknare har varit Gabriel Olsson, Anders Rehn, Lars-Olov Hult och Susanne Palm, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. Föreningen har inte valt någon egen revisor, utan BoRevision har utfört hela granskningen.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Gabriel Olsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma med Anders Rehn som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Göran Hansson, sammankallande, och Gun Brungs.

HSB



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Prästkragen 1, 2 och 4 med adress Södra Storängsvägen 52-64 i Finspångs kommun. Husen byggdes år 1961-64 och innehåller 184 bostäder om 10 581,5 m², 10 lokaler om 242,5 m² samt 28 biluppställningsplatser i varmgarage, 38 st. i kallgarage samt 153 biluppställningsplatser, varav 33 st. med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

52 st.	1 rum och kök
79 st.	2 rum och kök
31 st.	3 rum och kök
22 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- År 2000/01 renoverades badrummen med nya ledningar fram till VA-stammar och nya ytskikt. Samtliga lägenheter utrustades också med jordfelsbrytare.
- År 2005 utfördes ombyggnad till kollektiv elmätning. Renovering av tvättstugor påbörjades.
- År 2006 utfördes fönsterbyte.
- År 2007 utfördes infodring av två st. stammar samt grenanslutningar.
- År 2016 byttes 24 st. garageportar ut samt dålig panel på garagen. Armaturer på belysningsstolpar byttes samt att uteplatsen på Södra Storängsvägen 60 och 64 färdigställdes.
- År 2017 byttes 70 lägenhetsdörrar på Södra Storängsvägen 52 och 54. Tak byttes på garage och ventilationen totalrensades.
- År 2018 byttes 36 garageportar ut.
- År 2019 utfördes dränering vid Södra Storängsvägen 56. Dessutom genomfördes OVK-besiktning samt energideklaration.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötarna i Östergötland AB	Fastighetsskötsel, städning samt vicevärdsuppdrag
Eon	Elavtal, el
Vattenfall	Elavtal, nät
Finspångs kommun	Vatten och sophantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Telia	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 slutfördes de markarbeten som påbörjades föregående år och som ledde till en utökning av antalet parkeringsplatser med 16 st. Projektet innebar även flytt av lekplats. Investeringen uppgick till 440 tkr och skrivs av på 20 år.

Föreningen har dessutom påbörjat ett omfattande arbete med nya värmepumpar. Framöver kommer det att finnas en undercentral per fastighet (7 st.) för både värme och varmvatten via fjärrvärme, med gemensamt digitalt styrsystem. Anläggningen beräknas vara i drift i maj 2022. Fram till årsskiftet 2021/2022 uppgick investering till 652 tkr. Den finns upptagen i bokslutet som pågående nyanläggning och kommer efter färdigställandet att skrivas av på 25 år.



Underhåll/investeringar

Följande planerat underhåll har gjorts under året:

- Serviceåtgärder på värmepumpar, 97 tkr.
- Byte av rökluckor/takfönster, 688 tkr.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande. En yttre fastighetsbesiktning genomfördes den 13 april 2021.

Föreningen har underhållsplaner på 10, 20 och 40 års sikt, vilka revideras årligen. Planerna ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Avsättningen sker enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har överlåtelse av 14 (15) bostadsrätter genomförts. Föreningen äger fyra återlämnade lägenheter, varav tre hyrs ut.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 216 (214). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Fritidsverksamhet

Föreningen har ett uthyrningsrum som medlemmarna kan hyra åt sina övernattningsgäster. Samlingslokalen, som är fullt utrustad med porslin, glas m.m., kan hyras för enklare tillställningar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% samt garage och parkeringsplatser med 25 kr/månad fr.o.m. 2022-01-01.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	7 135	7 135	6 920	6 784	6 784
Årets resultat, tkr	-87	473	-72	1 116	781
Balansomslutning, tkr	32 627	33 766	33 063	34 250	33 736
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	674	674	655	642	642
Driftkostnad, kr/kvm *	571	576	583	516	464
Ränta, kr/kvm	21	24	27	28	36
Lån, kr/kvm	1 863	1 889	1 888	1 995	2 021
Fond för yttre underhåll, tkr	5 005	5 678	5 422	5 517	5 148
Likviditet %	509%	423%	470%	508%	436%
Soliditet %	32%	31%	30%	30%	27%

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

*I driftkostnader ingår driftkostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

MS



Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 674 kr/m² inklusive hushållsel och bredband.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	904 109	3 829	5 678 432	3 486 540	473 431	10 546 341
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				473 431	-473 431	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			111 000	-111 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-784 844	784 844		0
Årets resultat					-86 665	-86 665
Belopp vid årets utgång	904 109	3 829	5 004 588	4 633 815	-86 665	10 459 676

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 633 815
Årets resultat	-86 665
Summa till stämmans förfogande	4 547 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 547 150
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MS

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 601 445	7 585 954
Övriga rörelseintäkter	3	28 271	33 269
Summa rörelseintäkter		7 629 716	7 619 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 757 688	-5 794 875
Övriga externa kostnader	5	-343 277	-351 254
Underhåll enligt plan	6	-784 844	-132 147
Personalkostnader och arvoden	7	-84 146	-90 516
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-569 912	-553 420
Summa rörelsekostnader		-7 539 867	-6 922 212
Rörelseresultat		89 849	697 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 958	36 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 472	-260 301
Summa finansiella poster		-176 514	-223 580
Resultat efter finansiella poster		-86 665	473 431
Årets resultat		-86 665	473 431
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-86 665	473 431
Reservering till fond yttre underhåll		-111 000	-389 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		784 844	132 147
Överskott		587 179	216 579

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 379 533	20 501 581
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 176	26 254
Pågående nyanläggning	10	652 391	330 043
Summa materiella anläggningstillgångar		21 050 100	20 857 877
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 050 600	20 858 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 386	1 215
Övriga fordringar	12	104	105 391
Avräkningskonto HSB Östra		2 253 019	2 442 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319 609	358 841
Summa kortfristiga fordringar		2 576 118	2 908 043
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	9 000 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		9 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		11 576 118	12 908 043
SUMMA TILLGÅNGAR		32 626 718	33 766 421

MS

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		904 109	904 109
Upplåtelseavgifter		3 829	3 829
Fond för yttre underhåll		5 004 588	5 678 432
Summa bundet eget kapital		5 912 526	6 586 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 633 815	3 486 540
Årets resultat		-86 665	473 431
Summa fritt eget kapital		4 547 150	3 959 971
Summa eget kapital		10 459 676	10 546 341
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 138 260	13 278 572
Summa långfristiga skulder		13 138 260	13 278 572
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	7 029 666	7 166 314
Leverantörsskulder		545 903	1 313 935
Aktuella skatteskulder		50 356	115 916
Övriga skulder	16	293 830	313 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 109 027	1 031 519
Summa kortfristiga skulder		9 028 783	9 941 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 626 718	33 766 421

MS



NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader: 1,3 %

Garage byggår 1976 och 2018: 2,8%

Garage byggår 1996: 2,1%

Markanläggning: 5%

Inventarier: 20%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 8 783 tkr.

2 Nettoomsättning

2021

2020

Årsavgifter	7 135 308	7 135 308
Hyror	459 692	444 073
Avgiftsbortfall	-1 144	-2 288
Hysesbortfall	-24 257	-20 656
Gemensamhetslokal/övernattningsrum	7 600	7 800
Överlåtelse-/pansättningsavgift	24 246	21 717
Summa nettoomsättning	7 601 445	7 585 954

3 Övriga rörelseintäkter

2021

2020

Återbäring från försäkringsbolag	23 353	31 069
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 918	2 200
Övriga rörelseintäkter	28 271	33 269

MS



HSB – där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2021	2020
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 160	799
Löpande underhåll	482 981	785 146
Elavgifter	1 313 647	1 365 514
Uppvärmningsavgifter	1 120 759	881 257
Vatten och avlopp	900 827	832 170
Sophämtning	102 246	96 641
Försäkringar	186 696	172 867
Kabel-TV	150 745	200 190
Bredband	488 882	489 244
Fastighetsskötsel	812 201	737 174
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	195 544	195 544
Förbrukningsinventarier	0	38 329
Summa driftskostnader	5 757 688	5 794 875
5 Övriga externa kostnader	2021	2020
Revisionsarvoden	22 660	20 081
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	178 408	177 916
Övriga förvaltningskostnader	36 788	38 528
Konsultarvoden	11 858	19 828
Medlemsavgift HSB	65 150	65 150
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 423	530
Möteskostnader	5 070	6 070
Överlåtelse-/pansättningsavgift	20 921	23 151
Summa övriga externa kostnader	343 277	351 254
6 Underhåll enligt plan	2021	2020
Underhåll enligt plan	784 844	132 147
Summa underhåll enligt plan	784 844	132 147
7 Personalkostnader och arvoden	2021	2020
Arvode styrelse	56 560	58 280
Övriga arvoden	12 300	16 500
Sociala avgifter	15 286	15 736
Summa personalkostnader och arvoden	84 146	90 516

Föreningen har ingen anställd personal.

MS

8 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 423 423	39 423 423
Ingående anskaffningsvärde mark	252 400	252 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	252 133	252 133
Årets omklassificering, markanläggning	439 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 367 743	39 927 956
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 426 375	-18 881 033
Årets avskrivningar	-561 834	-545 342
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 988 209	-19 426 375
Utgående redovisat värde	20 379 533	20 501 581
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 200 000	48 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	181 000	181 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 668 000	15 668 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	213 000	213 000
Totalt taxeringsvärde	64 262 000	64 262 000
Fastighetsbeteckning: Prästkragen 1, 2 och 4		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 946	82 946
Utgående anskaffningsvärde	82 946	82 946
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 693	-48 615
Årets avskrivningar	-8 078	-8 078
Utgående avskrivning enligt plan	-64 771	-56 693
Utgående redovisat värde	18 176	26 254
10 Pågående nyanläggning	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	330 043	0
Årets investering (markanläggning, p-platser)	109 744	330 043
Årets omklassificering, markanläggning	-439 787	0
Årets investering (värmväxlare för fjärrvärme och varmvatten)	652 391	0
Utgående redovisat värde	652 391	330 043



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Prästkragen i Finspång

716425-9215

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Övriga fordringar			2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto			104	13 061
Fordran Telia			0	92 330
Summa övriga fordringar			104	105 391
13 Övriga kortfristiga placeringar			2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande konto HSB			9 000 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar			9 000 000	10 000 000
14 Skulder till kreditinstitut			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,00	2022-01-30	1 615 327	1 633 031
Stadshypotek AB	1,40	2022-12-30	2 634 743	2 691 711
Stadshypotek AB	1,40	2022-12-30	2 634 264	2 691 220
Stadshypotek AB	1,10	2024-12-01	4 517 910	4 567 558
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	1 014 002	1 025 022
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	862 326	871 698
Stadshypotek AB	0,88	2026-03-30	6 889 354	6 964 646
			20 167 926	20 444 886
Nästa års amortering beräknas uppgå till			276 960	276 960
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 752 706	6 889 354
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 138 260	13 278 572
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 107 840	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			18 783 126	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			25 752 000	25 752 000
Summa ställda säkerheter			25 752 000	25 752 000

MS



HSB – där möjligheterna bor

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	276 960	276 960
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	6 752 706	6 889 354
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 029 666	7 166 314
16 Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	293 830	313 823
Summa övriga kortfristiga skulder	293 830	313 823
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	313 823	346 518
Uttag under året	-19 992	-32 695
Utgående värde	293 830	313 823
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden	34 440	58 280
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	9 299	15 736
Upplupna räntekostnader	40 311	49 242
Förutbetalda hyror och avgifter	645 113	622 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 864	285 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 109 027	1 031 519

MS



Finspång ^{3/5-2022}

Gabriel Olsson

Charlotta Adamsson

Anders Rehn

Andreas Bergström

Lars-Olov Hult

Susanne Palm

Annika Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats ^{10/5-2022}

Maria Sukhova
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prästkragen i Finspång, org.nr. 716425-9215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prästkragen i Finspång för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-15).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med mitt revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Prästkragen i Finspång för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska antalet revisorer vara lägst två och högst tre, varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

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

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

- 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.

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

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

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

Stockholm den 10/5 2022



Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor