



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 0 kr/kvm	 Investeringsbehov 87 kr/kvm	 Skuldsättning 1 812 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 404 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 712 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Prästkragen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
0 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
87 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 812 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
404 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
712 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Prästkragen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716425-9215 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986, då tre föreningar slogs ihop till en. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästkragen 1	1986-07-03	1961
Prästkragen 2	1986-07-03	1962
Prästkragen 4	1986-07-03	1964

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	242
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 582
66	garageplatser	0
152	p-platser	0
Totalt 412 objekt		10 824

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 79 st 2 rok, 31 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gabriel Olsson	Ordförande	2023-06-15
Ove Johansson	Ledamot	2023-06-15
Susanne Palm	Ledamot	2022-06-16
Anders Rehn	Ledamot	2023-06-15
Elisabeth Bisell	Ledamot	2023-06-15
Andreas Bergström	Ledamot	2022-06-16
Linda Abrahamsson	Ledamot	2023-06-15
Annika Nordström	Ledamot, utsedd av HSB	2018-05-31
Jerry Bäck	Suppleant	2023-06-15
Jonny Lampela	Suppleant	2022-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriel Olsson (avgår som ordförande, men inte som ledamot), Susanne Palm, Andreas Bergström, Elisabeth Bisell och Jonny Lampela .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Rehn, Andreas Bergström och Gabriel Olsson.

Revisorer har varit: Ann-Christin Wikström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göran Hansson (sammankallande), Gun Brungs och Monika Törnkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 34 medlemmar varav 29 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan utomhus i april 2023 och inomhus i oktober 2023.

Under sommaren 2023 ansökte föreningen om det statliga elstödet. Det beviljades och utbetalades med 415 tkr.

Det planerade underhållet som utförts under året är följande:

- Byte av 1 st torkskåp
- Byte av 2 st torktumlare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000/2001	Badrummen renoverades med nya ledningar fram till VA-stammar och nya ytskikt. Samtliga lägenheter rustades med jordfelsbrytare.
2005	Ombyggnad till kollektiv elmätning. Renovering av tvättstugor.
2006	Fönsterbyte.
2007	Infodring av två st. stammar samt grenanslutningar.
2016	24 st. garageportar byttes ut samt dålig panel på garagen. Armaturer på belysningsstolpar byttes. Uteplatsen på Södra Storängsvägen 60 och 64 färdigställdes.
2017	70 st. lägenhetsdörrar byttes ut på Södra Storängsvägen 52 och 54. Tak byttes på garage. Ventilation totalrensades.
2018	36 st. garageportar byttes ut.
2019	Dränering vid Södra Storängsvägen 56. OVK-besiktning genomfördes samt energideklaration
2021	16 st. nya parkeringsplatser samt flytt av lekplats färdigställdes. Byte av rökluckor/takfönster.
2022	Nya värmeväxlare för värme och varmvatten via fjärrvärme.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- Renovering av föreningslokalen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit .

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	54	117	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 812	1 835	1 863	1 889	1 888
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 854	1 877	1 906	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	404	367	308	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	712	681	674	674	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	722	705	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 071	7 750	7 577	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-410	-1 194	-87	473	-72
Soliditet, %	28	28	32	31	30

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalet sparande år 2023 (0,3 kr/kvm) har hänsyn tagits till att föreningen under år 2023 fick en extraordinär intäkt i form av elstödet.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader i form av ökade kostnader för uppvärmning, vatten och fastighetsskötsel. Även höjda räntekostnader har påverkat resultatet.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader, samt höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter inför 2024 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	904 109	0	0	904 109
Upplåtelseavgifter, kr	3 829	0	0	3 829
Underhållsfond, kr	3 985 307	0	-98 448	3 886 859
S:a bundet eget kapital, kr	4 893 245	0	-98 448	4 794 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 566 430	-1 194 124	98 448	4 470 755
Årets resultat, kr	-1 194 124	1 194 124	-409 944	-409 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 372 306	0	-311 496	4 060 811
S:a eget kapital, kr	9 265 551	0	-409 944	8 855 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 448 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 372 307
Årets resultat, kr	-409 944
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 448
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 060 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 060 811
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 070 570	7 749 838
Övriga rörelseintäkter	3	424 682	70 274
Summa rörelseintäkter		8 495 252	7 820 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 345 867	-6 537 876
Övriga externa kostnader	5	-414 188	-372 011
Underhåll enligt plan	6	-241 448	-1 175 281
Personalkostnader och arvoden	7	-143 393	-154 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-586 599	-602 633
Summa rörelsekostnader		-8 731 495	-8 842 423
Rörelseresultat		-236 243	-1 022 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 930	44 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 631	-216 646
Summa finansiella poster		-173 701	-171 813
Resultat efter finansiella poster		-409 944	-1 194 124
Årets resultat		-409 944	-1 194 124

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-409 944	-1 194 124
Reservering till fond yttre underhåll	-143 000	-156 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	241 448	1 175 281
Underskott	-311 496	-174 843

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 928 747	22 507 268
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 020	10 098
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 930 767	22 517 365
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 931 267	22 517 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 437	33
Övriga fordringar		40 932	19 758
Avräkningskonto HSB Östra		2 171 055	1 927 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	330 785	321 089
Summa kortfristiga fordringar		2 545 208	2 268 846
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	7 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 545 208	10 268 846
SUMMA TILLGÅNGAR		31 476 475	32 786 711

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		3 886 859	3 985 307
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 794 797	4 893 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 470 755	5 566 430
Årets resultat		-409 944	-1 194 124
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 060 811	4 372 307
Summa eget kapital		8 855 608	9 265 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 968 080	19 614 006
Summa långfristiga skulder		14 968 080	19 614 006
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 645 926	248 479
Leverantörsskulder		1 432 593	1 373 866
Aktuella skatteskulder		97 262	57 593
Övriga skulder	16	280 448	287 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 196 558	1 940 122
Summa kortfristiga skulder		7 652 787	3 907 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 476 475	32 786 711

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-409 944	-1 194 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	586 599	602 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	176 655	-591 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 274	-17 780
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-651 813	1 659 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	-508 432	1 050 286
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-2 069 898
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-248 479	-305 441
Årets kassaflöde	-756 911	-1 325 053
Likvida medel vid årets början	9 927 966	11 253 019
Likvida medel vid årets slut	9 171 055	9 927 966

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 1,25 %

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

2023

2022

Årsavgifter	7 531 080	7 206 852
Hyrer	537 162	527 329
Hysesbortfall	-27 317	-30 307
Gemensamhetslokal/övernattningsrum	7 400	9 500
Överlåtelse-/pansättningsavgift	22 245	36 464
Summa nettoomsättning	8 070 570	7 749 838

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Elstöd	414 782	0
Bonus HSB	9 000	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	900	1 000
Återbäring från försäkringsbolag	0	29 149
Ersättning från försäkringsbolag	0	40 125
Övriga rörelseintäkter	424 682	70 274

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	3 818
Löpande underhåll	706 440	545 967
Elavgifter	1 385 774	1 363 991
Uppvärmningsavgifter	1 918 870	1 656 926
Vatten och avlopp	1 065 427	950 423
Sophämtning	102 251	102 187
Övrig renhållning	0	6 463
Försäkringar	198 727	195 082
Kabel-tv/bredband	489 366	489 682
Fastighetskötsel	1 224 255	950 468
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	254 757	254 757
Förbrukningsinventarier	0	18 113
Summa driftskostnader	7 345 867	6 537 876
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	22 403	21 244
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	203 332	183 424
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	48 797	52 016
Konsultarvoden	19 156	18 946
Medlemsavgift HSB	65 150	65 150
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 316	3 077
Möteskostnader	11 169	5 133
Medlemsaktiviteter	0	864
Fritidsverksamhet	951	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	35 414	22 158
Summa övriga externa kostnader	414 188	372 011
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	241 448	1 175 281
Summa underhåll enligt plan	241 448	1 175 281
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	87 700	111 420
Arvode föreningsvald revisor	6 080	6 085
Övriga arvoden	13 385	10 800
Kostnadsersättningar	0	185
Sociala avgifter	35 478	26 132
Utbildning	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	143 393	154 622

I beloppet Arvode styrelse år 2022 ingår retroaktivt beslutad utbetalning av arvode avseende år 2020.

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 145 712	39 423 423
Ingående anskaffningsvärde mark	252 400	252 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	691 920	691 920
Årets omklassificering byggnader (Värmeväxlare)	0	2 722 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 090 032	43 090 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 582 764	-19 988 209
Årets avskrivningar	-578 521	-594 555
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 161 285	-20 582 764
Utgående redovisat värde	21 928 747	22 507 268
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 400 000	65 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	111 000	111 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 379 000	18 379 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	231 000	231 000
Totalt taxeringsvärde	84 121 000	84 121 000
Fastighetsbeteckning: Prästkragen 1, 2 och 4		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 946	82 946
Utgående anskaffningsvärde	82 946	82 946
Ingående avskrivningar enligt plan	-72 849	-64 771
Årets avskrivning enligt plan	-8 078	-8 078
Utgående avskrivning enligt plan	-80 927	-72 849
Utgående redovisat värde	2 020	10 098
10 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	0	652 391
Årets investering värmeväxlare	0	2 069 898
Årets omklassificering värmeväxlare	0	-2 722 289
Utgående redovisat värde	0	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter			5 833	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			324 952	321 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			330 785	321 089
13 Övriga kortfristiga placeringar			2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB			7 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar			7 000 000	8 000 000
14 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,10	2024-12-01	4 418 614	4 468 262
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	991 962	1 002 982
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	843 582	852 954
Stadshypotek AB	4,09	2025-12-30	2 520 807	2 563 533
Stadshypotek AB	0,88	2026-03-30	6 738 770	6 814 062
Stadshypotek AB	1,31	2027-01-30	1 579 919	1 597 623
Stadshypotek AB	4,07	2027-12-30	2 520 352	2 563 069
			19 614 006	19 862 485
Nästa års amortering beräknas uppgå till			276 960	248 479
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			4 368 966	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 968 080	19 614 006
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 107 840	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			18 229 206	
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
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			276 960	248 479
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			4 368 966	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			4 645 926	248 479

16 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	280 448	287 092
Summa övriga kortfristiga skulder	280 448	287 092
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	287 092	293 830
Uttag under året	-6 644	-6 738
Utgående värde	280 448	287 092
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	95 780	96 785
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	28 734	20 017
Upplupna räntekostnader	72 884	22 860
Förutbetalda hyror och avgifter	752 810	699 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 350	1 101 018
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 196 558	1 940 122

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Gabriel Olsson

Linda Abrahamsson

Andreas Bergström

Elisabeth Bisell

Ove Johansson

Susanne Palm

Anders Rehn

Annika Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ann-Christin Wikström
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prästkragen i Finspång för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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. 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, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Prästkragen i Finspång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Wikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Prästkragen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GABRIEL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 15:02:12



OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 15:20:39



ANDREAS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 15:14:11



LINDA ABRAHAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 15:03:36



ANDERS REHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 21:34:50



ELISABETH BISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:57:29



ANNIKA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:07:52



SUSANNE PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 17:27:41



ANN-CHRISTIN WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:05:25



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 07:04:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Prästkragen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTIN WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:01:39



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 07:03:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.