

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikation på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulla Britt Andersson	Ledamot	
Margita Gunnarsson	Ledamot	
Kurt Halvardsson	Ledamot	
Lisbet Nylén	Ledamot	
Nicklas Wätz	Ledamot	T o m 2019-05-31
Petra Eva-Lena Caroline Grenmo	Suppleant	
Irene Margareta Meijer	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
Ingvar Björklund	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Prästkragen 1	1970	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

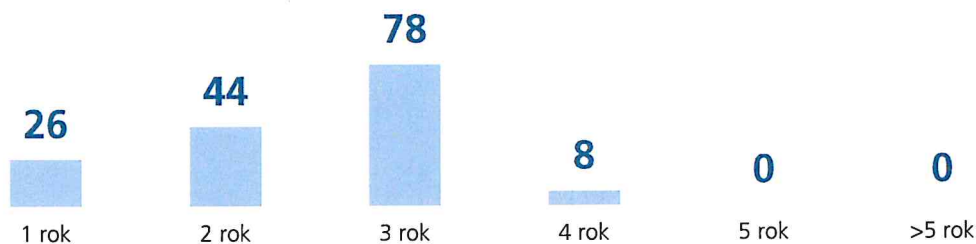
Fastigheten bebyggdes 1972 - 1991 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 952 m², varav 10 952 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 155 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ändring av avfallshantering	2019
Fönsterbyte hus 4-12	2019

Planerat underhåll	År
Spolning av stammar	2020
Renovering av hustak	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

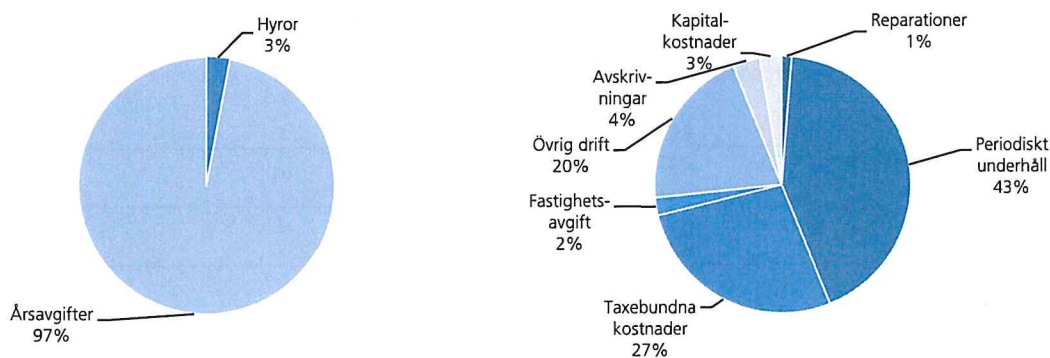
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (from 13-10-01)
Gästparkering	P-service
Hiss-service	Roslagens Hiss ab
Filterbyten	Thorszelius vent service
Lokalvård	Nohrins Städservice AB
Snöröjning, halkbekämpning	Samuelssons Byggtjänst

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 362 385	2 475 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 021 661	7 025 546
Finansiella intäkter	14 197	13
Ökning av långfristiga skulder	6 200 400	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	191 271
	13 236 258	7 216 831
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 264 803	5 327 514
Finansiella kostnader	276 496	270 776
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 123 821	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 221	11 442
Minskning av långfristiga skulder	0	720 000
Minskning av kortfristiga skulder	237 681	0
	11 907 021	6 329 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 691 621	3 362 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 329 236	887 099

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyten i samtliga lägenheter och källarförråd i hus 4-12
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Ändring av avfallshantering då insamling av matavfall införts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 155 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 191
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	981	981	981	981
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 379	1 812	1 878	1 943
Elkostnad/m ² totalyta	32	33	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	110	113	112	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	86	88	80	79
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	25	31	40
Soliditet (%)	22	33	31	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 846	757	1 093	169
Nettoomsättning (tkr)	7 022	7 013	7 034	7 033

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 952 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 637 370	0	0	4 637 370
Upplåtelseavgifter	663 677	0	0	663 677
Fond för yttre underhåll	4 344 890	870 455	0	3 474 435
S:a bundet eget kapital	9 645 937	870 455	0	8 775 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	945 462	-870 455	756 731	1 059 185
Årets resultat	-2 846 380	-2 846 380	-756 731	756 731
S:a ansamlad förlust	-1 900 919	-3 716 835	0	1 815 917
S:a eget kapital	7 745 018	-2 846 380	0	10 591 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 846 380
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 187 729
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 242 268</u>
summa balanserat resultat	-1 900 919

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>4 203 178</u>
2 302 259

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 021 655	7 013 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6	12 380
Summa rörelseintäkter		7 021 661	7 025 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 379 352	-4 465 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 932	-278 311
Personalkostnader	Not 6	-573 518	-583 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 940	-670 538
Summa rörelsekostnader		-9 605 743	-5 998 052
RÖRELSERESULTAT		-2 584 082	1 027 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 197	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 496	-270 776
Summa finansiella poster		-262 299	-270 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 846 380	756 731
ÅRETS RESULTAT		-2 846 380	756 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 596 022	27 771 194
Maskiner	Not 9	65 070	107 017
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 661 092	27 878 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 661 092	27 878 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 710 157	3 446 532
Summa kortfristiga fordringar		2 710 157	3 446 532
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	446 666	446 666
		446 666	446 666
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 081 630	11 798
Summa kassa och bank		2 081 630	11 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 238 453	3 904 996
SUMMA TILLGÅNGAR		34 899 545	31 783 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 301 047	5 301 047
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 344 890	3 474 435
Summa bundet eget kapital		9 645 937	8 775 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		945 462	1 059 185
Årets resultat		-2 846 380	756 731
Summa fritt eget kapital		-1 900 919	1 815 917
SUMMA EGET KAPITAL		7 745 018	10 591 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 270 400	19 070 000
Summa långfristiga skulder		25 270 400	19 070 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	720 000	720 000
Leverantörsskulder		261 719	563 017
Övriga skulder		261 527	284 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	640 881	554 316
Summa kortfristiga skulder		1 884 127	2 121 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 899 545	31 783 207

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	251 år	251 år
Våtrum	25 år	25 år
Energiåtgärder	10-20 år	10-20 år
Sophantering	30 år	
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Avskriven	20 år
Fönster 30%	30 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 811 161	6 811 161
Hyror bostäder	27 468	27 468
Hyror parkering	181 240	184 595
Elintäkter	834	0
Elintäkter moms	1 000	-10 000
Öresutjämning	-49	-58
	7 021 655	7 013 166

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	11 786
Övriga intäkter	6	594
	6	12 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 161	56 000
	Snöröjning/sandning	85 574	22 390
	Städning entreprenad	153 000	153 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	115 625	0
	Hissbesiktning	2 004	1 926
	Myndighetstillsyn	0	17 991
	Gemensamma utrymmen	0	5 109
	Gård	3 713	529
	Serviceavtal	43 195	0
	Förbrukningsmateriel	13 146	21 188
	Teleport/hissanläggning	2 325	2 325
	Fordon	29 520	51 731
		466 263	332 189
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 000	0
	Tvättstuga	3 680	8 276
	Lås	2 693	5 371
	VVS	21 757	7 394
	Ventilation	2 262	81 476
	Elinstallationer	12 833	12 997
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 175	0
	Hiss	1 766	13 193
	Tak	31 193	0
	Fönster	625	0
	Garage/parkering	0	9 025
	Vattenskada	0	45 621
		118 984	183 353
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	9 544	0
	Fasad	2 378	0
	Fönster	4 203 178	0
	Mark/gård/utemiljö	0	218 825
	Garage/parkering	0	152 988
		4 215 100	371 813
	Taxebundna kostnader		
	El	347 423	363 313
	Värme	1 199 816	1 237 555
	Vatten	943 617	961 560
	Sophämtning/renhållning	201 544	138 998
	Grovsopor	6 840	7 280
		2 699 240	2 708 706
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	205 257	201 380
	Kabel-TV	459 696	459 762
		664 953	661 142
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	214 812	208 068
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 379 352	4 465 271

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 063	4 288
	Tele- och datakommunikation	5 056	4 892
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 375
	Föreningskostnader	4 097	3 068
	Fritids- och trivselkostnader	399	379
	Förvaltningsarvode	149 494	144 971
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	12 939	12 789
	Konsultarvode	116 252	85 738
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Övriga driftskostnader	2 750	0
		311 932	278 311

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	288 000	288 000
	Löner	176 714	191 394
	Sociala kostnader	108 804	104 539
		573 518	583 932

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	115 000	115 000
	Förbättringar	183 993	425 710
	Maskiner	41 947	47 704
	Inventarier	0	82 124
		340 940	670 538

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 992 820	44 992 820
	Nyanskaffningar	2 123 821	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 116 641	44 992 820
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 221 626	-16 680 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 993	-540 710
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 520 619	-17 221 626
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 596 022	27 771 194
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 766 000	1 766 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 600 000	88 400 000
	Taxeringsvärde mark	37 600 000	35 200 000
		128 200 000	123 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 200 000	123 600 000
		128 200 000	123 600 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	711 068	711 068
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	711 068	711 068
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-604 051	-556 347
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 946	-47 704
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-645 997	-604 051
	Redovisat restvärde vid årets slut	65 071	107 017
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 064 052	3 064 052
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 064 052	3 064 052
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 064 052	-2 981 928
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-82 124
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 064 052	-3 064 052
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	48 030	36 931
	Skattefordran	48 896	59 014
	Momsavräkning	2 250	0
	Klientmedel hos SBC	2 609 991	3 350 587
	Fordringar kreditfakturor	990	0
		2 710 157	3 446 532

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Nordea likviditetsinvest	446 666	446 666	525 370	446 666
			446 666	525 370	446 666

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 474 435	2 863 435
	Reservering enligt stadgar	1 242 268	211 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-371 813	0
	Vid årets slut	4 344 890	3 474 435

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	1,000 %	6 870 000	7 110 000	Rörligt
	Sparbanken	1,500 %	6 100 000	6 340 000	2021-03-15
	Sparbanken	1,060 %	6 100 000	6 340 000	2020-06-15
	Sparbanken	1,100 %	5 338 400	0	Rörligt
	Sparbanken	1,100 %	1 582 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		25 990 400	19 790 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-720 000	-720 000	
			25 270 400	19 070 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 390 400 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 080 000	36 080 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	28 400	12 700
	Sociala avgifter	8 923	3 990
	Avgifter och hyror	577 908	494 016
	Semesterlöneskuld	25 650	43 610
		640 881	554 316

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Spolning av avloppsstammar. Beslut om renovering av hustak.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 31/3 2020



Ulla Britt Andersson
Ledamot



Margita Gunnarsson
Ledamot



Kurt Halvardsson
Ledamot



Lisbet Nylén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2020



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Prästkragen, org.nr 714400-2743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Prästkragen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Prästkragen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som revisor 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.

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

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 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 revisorns 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 överträdelser 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.

Norrtälje den 5 april 2020



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 811 000	6 811 161	6 811 000
Hyror bostäder	27 000	27 468	27 000
Hyror parkering	182 000	181 240	184 000
Elintäkter	0	834	0
Elintäkter moms	0	1 000	0
Öresutjämning	0	-49	0
Övriga intäkter	0	6	1 500
	7 020 000	7 021 661	7 023 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-50 000	0	-44 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-18 161	-50 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-85 574	-20 000
Städning entreprenad	-160 000	-153 000	-156 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-115 625	-50 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 004	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-5 000	-3 713	-6 000
Serviceavtal	-20 000	-43 195	0
Förbrukningsmateriel	-23 000	-13 146	-22 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 325	-2 000
Fordon	-40 000	-29 520	-35 000
	-426 000	-466 263	-387 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-40 000	-300 000
Tvättstuga	0	-3 680	0
Lås	0	-2 693	0
VVS	0	-21 757	0
Ventilation	0	-2 262	0
Elinstallationer	0	-12 833	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 175	0
Hiss	0	-1 766	0
Tak	0	-31 193	0
Fönster	0	-625	0
	-200 000	-118 984	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	-9 544	-400 000
Fasad	0	-2 378	0
Fönster	0	-4 203 178	0
	-400 000	-4 215 100	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-475 000	-347 423	-369 000
Värme	-1 300 000	-1 199 816	-1 300 000
Vatten	-965 000	-943 617	-900 000
Sophämtning/renhållning	-350 000	-201 544	-173 000
Grovsopor	-10 000	-6 840	-8 000
	-3 100 000	-2 699 240	-2 750 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-210 000	-205 257	-204 000
Kabel-TV	-480 000	-459 696	-460 000
	-690 000	-664 953	-664 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-215 000	-214 812	-212 000
	-215 000	-214 812	-212 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 063	-8 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 056	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 097	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-399	-1 000
Förvaltningsarvode	-153 000	-149 494	-150 000
Förvaltningsarvodena övriga	-6 000	0	0
Administration	-12 000	-12 939	-12 000
Konsultarvode	-10 000	-116 252	-200 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
Övriga driftskostnader	0	-2 750	0
	-218 000	-311 932	-402 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-350 000	-176 714	-300 000
Styrelsearvode	-288 000	-288 000	-288 000
Arbetsgivaravgifter	-150 000	-100 513	-130 000
Löneskatt	0	-3 878	0
Uttagsskatt	-86 000	0	-86 000
FORA	-11 000	-4 413	-12 000
	-885 000	-573 518	-816 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-115 000	-115 000	-115 000
Förbättringar	-355 000	-183 993	-468 000
Maskiner	-38 000	-41 947	-42 000
	-508 000	-340 940	-625 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 642 000	-9 605 743	-6 556 000
RÖRELSERESULTAT	378 000	-2 584 082	467 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	14 182	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-300 000	-276 437	-428 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-57	0
	-300 000	-262 299	-428 000
RESULTAT	78 000	-2 846 380	39 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!