

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästbordet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Orgeln 1 Fältjägarvägen 34-44 931 44 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1954-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Prästbordet, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Stationsgatan 12, 931 31 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1958
Tomtareal: 9 295 kvm. Tomten ägs av föreningen.
Boarea: 3 821 kvm

Föreningens hus består av 69 lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt. Föreningens hus består av 3 huskroppar på 3 våningar och källarplan. Det finns en föreningslokal som kan hyras av boende i föreningen. Samtliga hus har gemensam tvättstuga i källarplan.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kokvrå	10	429,1
1 rum o kök	8	236
2 rum o kokvrå	5	260,7
2 rum o kök	22	1235,8
3 rum o kök	24	1659,6
	69	3821,2 kvm

I föreningen finns det 20 motorvärmplatser, 26 carportar och 18 garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat samtliga tre tvättstugor med nya ytskick, tvättmaskiner samt fläktar.

Under året är 1 lån omsatt i april, ny ränta 0,88% (1,11 tidigare), bundet i 3 år. Snittränta per bokslutsdatum är 1,16% (fg år 1,24%).
Se mer information om räntor och lån under not 8.

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Styrelsen beslutade att höja avgifterna för lägenheterna med 2% per 2022-01-01 med tanke på framtida underhåll.

Föreningen har en upprättad underhållsplan för framtida underhåll.

Under våren 2022 är relining av bottenplatta beställd.

Föreningens större utförda projekt specificeras nedan:

	Senast utfört
Takreparation, dränering	1993
Fönster, trapphusdörrar	1997
Stambyte, köksrenov, badrum	2001
Balkongrenovering	2005
Takfönster	2012
Byggnation av 26 st carport	2015
Asfaltering	2017
Byte belysning källare, trapphus	2018-19
Byte Garageportar	2020
Renovering tvättstugor	2021

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	92	88
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	14
Antalet avgående medlemmar under året	-9	-10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	<u>93</u>	<u>92</u>

Under året har åtta överlåtelser noterats (föreg. år 11 styck).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Rolf Björklund	ordförande
	Anna-Stina Philipsson	vice ordförande
	Britt-Marie Jonsson	sekr.
	Staffan Andersson	

<i>Suppleanter</i>	Gunnar Bergström
	Emma Granberg

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamoten Anna-Stina Philipsson och Britt-Marie Jonsson samt två suppleanter som väljs på 1 år.

Ordinarie revisor Erik Morén, auktoriserad revisor

Valberedning Styrelsen

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Fastighetsskötseln köper föreningen av Riksbyggen.

Vicevärd har Gunnar Bergström varit. Övrig förvaltning har handlagts av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Historisk utveckling enligt årsredovisningar</i>					
Nettoomsättning, tkr	2699	2669	2606	2587	2587
Resultat efter finansiella poster, tkr	-636	49	242	244	179
Eget kapital, tkr	4431	5067	5018	4776	4531
Soliditet %	64%	65%	64%	57%	55%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	635	629	623	623	623
Lån kr/kvm boyta	525	561	598	816	858
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	124	144	222	236	105
Fjärrvärme, Mwh	747	665	800	737	736
Vatten, kbm	3536	3741	3763	3608	3628
Elförbrukn kwh	33295	30199	31753	32023	31001

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen

Boa = boarea

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	256 330	4 155 228	606 091	48 966	5 066 615
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		475 000	-475 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-494 354	494 354		0
Balanseras i ny räkning			48 966	-48 966	0
Årets resultat				-635 982	-635 982
Belopp vid årets utgång	256 330	4 135 874	674 411	-635 982	4 430 633

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	674 411
Årets resultat	-635 982
Totalt att disponera	38 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	550 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 214 705
Balanseras i ny räkning	703 134
Summa	38 429

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	4 135 874
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-1 214 705
Överföring till fond enligt styrelsens förslag (budget)	550 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	3 471 169

RESULTATRÄKNING

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>	Not		
Nettoomsättning	2	2 699 449	2 669 158
Summa rörelseintäkter		2 699 449	2 669 158
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-2 841 917	-2 128 866
Övriga externa kostnader		-107 905	-104 286
Personalkostnader	4	-51 578	-49 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5,6	-309 108	-309 108
Summa rörelsekostnader		-3 310 507	-2 591 420
RÖRELSERESULTAT		-611 058	77 738
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader o likn resultatposter		-24 924	-28 772
Summa finansiella poster		-24 924	-28 772
Resultat efter finansiella poster		-635 982	48 966
ÅRETS RESULTAT		-635 982	48 966

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 9	5 942 080	6 237 302
Inventarier och installationer	6	31 949	45 835
Summa anläggningstillgångar		5 974 029	6 283 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		9 965	8 505
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		140 809	145 036
Summa kortfristiga fordringar		150 774	153 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	851 356	1 321 388
Summa kassa och bank		851 356	1 321 388
Summa omsättningstillgångar		1 002 130	1 474 929
SUMMA TILLGÅNGAR		6 976 159	7 758 066

EGET KAPITAL OCH SKULDER **Not**

Eget kapital	2021-12-31	2020-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	256 330	256 330
Föreningens underhållsfond	4 135 874	4 155 228
Summa bundet eget kapital	4 392 204	4 411 558
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	674 411	606 091
Årets resultat	-635 982	48 966
Summa fritt eget kapital	38 429	655 057
Summa eget kapital	4 430 633	5 066 615
<i>Långfristiga skulder</i>	8, 9	
Fastighetslån	1 865 000	2 005 000
Summa långfristiga skulder	1 865 000	2 005 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000
Leverantörsskulder	236 226	226 685
Övriga skulder	0	7 410
Upplupna kostn o förutbet intäkter	304 300	312 356
Summa kortfristiga skulder	680 526	686 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 976 159	7 758 066

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20-50 år

Inventarier, anläggningar och installationer 5-10 år

Markvärdet avskrivs ej

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som är 1429kr/lgh för 2019, avgiften får dock vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaldelen är skatten 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 895tkr.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Hysesintäkter lokaler	47 054	43 520
Hysesintäkter bilplatser	187 200	187 200
Årsavgifter bostäder	2 428 332	2 404 284
Hysesrabatt lokaler	0	0
Hysesbortfall bilplatser, förråd	-7 540	-1 140
Motorvärmare-el	5 110	5 929
Intäkter, andrahandsavgifter samt uthyrning föreningslokal	36 833	26 735
Eltillägg frys	1 800	1 250
Påminnelseavgifter, öresavrundningar	661	1 380
	2 699 449	2 669 158

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Förbrukningsmaterial, skötsel	10 463	5 515
	Fastighetskötsel	269 943	272 236
	Städkostnad, entreprenad	0	16 834
	Obligatorisk besiktning	0	8 125
	Snöröjning	4 762	0
	Löpande underhåll	111 533	120 601
	Planerat underhåll	1 214 705	494 354
	Fastighetsel	73 221	69 838
	Fjärrvärme	605 066	571 940
	Vatten	237 600	232 979
	Sophämtning	114 956	112 699
	Fastighetsförsäkringar	57 645	56 168
	Kabel-TV	53 213	78 767
	Fastighetsskatt	88 810	88 810
		2 841 917	2 128 866

Not 4	Personal	2021	2020
	Arvode styrelsen	23 180	23 848
	Arvode vicevärd	21 000	18 000
	Övriga löneersättningar	1 008	1 008
	Sociala kostnader	6 390	6 304
		51 578	49 160

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	14 538 472	14 538 472
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 538 472	14 538 472
	Ingående avskrivningar	-8 355 920	-8 060 698
	Årets avskrivning	-295 222	-295 222
	Utgående avskrivningar	-8 651 142	-8 355 920
	Anskaffningsvärde mark	54 750	54 750
	Bokfört värde	5 942 080	6 237 302

Not 6	Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	227 096	206 207
	Årets anskaffning, till föreningslokalen	0	20 889
	Utgående anskaffningsvärde	227 096	227 096
	Ingående avskrivningar	-181 261	-167 375
	Årets utrangering	0	0
	Årets avskrivning	-13 886	-13 886
	Utgående avskrivningar	-195 147	-181 261
	Bokfört värde	31 949	45 835

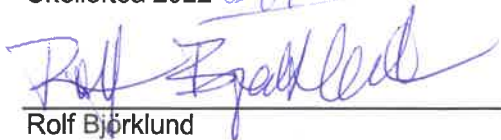
Not 7	Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
	Företagskonto Swedbank	851 356	1 321 388
		851 356	1 321 388

Not 8	Fastighetslåneskuld		2021-12-31	2020-12-31
Långgivare	Ränta 2021-12-31	Omsättn. datum		
Handelsbanken	0,88%	2024-04-30	840 000	890 000
Swedbank	1,09%	rörlig ränta	525 000	575 000
Handelsbanken	1,57%	2022-09-30	640 000	680 000
			2 005 000	2 145 000
			-140 000	-140 000
			1 865 000	2 005 000
			1 305 000	1 445 000

Not 9	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
	Fastighetsinteckningar	9 384 000	9 384 000
	Summa ställda säkerheter	9 384 000	9 384 000

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Skellefteå 2022-03-09


Rolf Björklund


Anna-Stina Philipsson


Britt-Marie Jonsson


Staffan Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-20


Erik Morén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Prästbordet org.nr 764700-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Prästbordet för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31).

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 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.

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 att 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Prästbordet för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

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 tryggande sätt.

Revisorans 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Skellefteå den 20 april 2022



Erik Morén
Auktoriserad revisor