

Årsredovisning för
HSB brf Prosten i Karlskoga
716411-6233

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-13 |
| Underskrifter | 14 |

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Peter Strömberg. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Prosten 1, Klockaren 1 byggdes år 1949. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Nobelparken 1, 2, 4, Västra Nobelvägen 2, Dalvägen 1.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm |
|---------|------------|-----------------|
| 1 rok | 4 | 75,00 |
| 2 rok | 6 | 300,00 |
| 3 rok | 14 | 1 079,00 |
| 4 rok | 10 | 1 006,00 |
| | 34 | 2 460,00 |

Lokaler: 5 st
P-platser: 30 st

Taxeringsvärdet är 9 376 tkr varav byggnadsvärdet är 7 514 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-09-06.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014 - Relining av avloppsrör under källare i hela föreningen.

2015 - Byte av trasiga avloppsrör i mark.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors 

utgör en.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|--------------------|---|
| Anki Alexandersson | ordförande |
| Ingemar Olofsson | vice ordförande |
| Lena Johansson | sekreterare |
| Christer Lilja | ledamot |
| Torbjörn Karlsson | ledamot |
| Jan Sjögren | ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors |
| | |
| Solveig Olsen | suppleant |
| Maria Sjöberg | suppleant |
| Lena Brink | suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Karlsson, Ingemar Olofsson samt suppleanterna, Solveig Olsen och Maria Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingemar Olofsson, Anki Alexandersson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Mattias Jönsson, ingen suppleant är utsedd, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anki Alexandersson, ersättare Ingemar Olofsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Mirja Hakonen. *u*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årets underhåll

Totalrenovering av Kyrksalen (samlingslokalen) slutförd.
Utökning av sopbehållare.
OVK-besiktning samt åtgärder efter denna.
Målning av balkongstativ.
Torktumlare bytt.
Byte av takfläkt, tryck- och temp. styrd.

Framtida underhåll

2018 - Målning fönsterramar och bleck.
2018 - Renovera/byta tak över trappuppgångar, fräscha upp utemiljön.
2018 - Renovera/byta källarfönster.
2019 - Ev. byte av värmväxlare.
2019 - Renovering av bastu/duschrum.
2019 - Ev. byte tvättmaskin/tumlare.
2020 - Omläggning av körbar asfalt.
2020 - Ommålning av trapphus, källare, cykelrum.

Aktiviteter

Vårstädning och höststädning med fikastunder. Adventsfika.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna har varit oförändrade under 2017.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 83 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årsavgiften och hyrorna beräknas höjas med 1% 2018-01-01 

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 733 | 1 742 | 1 740 | 1 726 | 1 725 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -345 | 92 | -163 | 127 | 155 |
| Balansomslutning, tkr | 9 802 | 10 174 | 10 108 | 10 417 | 10 365 |
| Avgifts & hyresbortfall, % | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 662 | 662 | 662 | 656 | 656 |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 602 | 435 | 522 | 396 | 399 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad | 3 479 | 3 504 | 3 528 | 3 553 | 3 616 |
| Likviditet i % * | 236 | 299 | 232 | 196 | 94 |
| Soliditet i % ** | 9 | 12 | 11 | 13 | 11 |

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 860 001 | 29 654 | 130 750 | 128 687 | 92 251 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 92 251 | -92 251 |
| Reservering till fond för YU enl.plan | | | 62 000 | -62 000 | |
| lanspråktagande av fond för YU | | | -65 336 | 65 335 | |
| Årets resultat | | | | | -344 553 |
| Belopp vid årets utgång | 860 001 | 29 654 | 127 414 | 224 273 | -344 553 |

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-----------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 220 936 |
| Årets resultat | -344 553 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -62 000 |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 65 337 |
| Summa till stämmans förfogande | -120 280 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -120 280 |
|--------------------------------|-----------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 733 466 | 1 741 545 |
| Övriga rörelseintäkter | | -2 | 297 |
| | | 1 733 464 | 1 741 842 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 3 | -1 481 807 | -1 068 885 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -65 336 | -46 250 |
| Personalkostnader | 5 | -61 476 | -58 612 |
| Avskrivningar | 6 | -277 709 | -264 380 |
| Rörelseresultat | | -152 864 | 303 715 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 3 239 | 4 910 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -194 928 | -216 374 |
| Resultat efter finansiella poster | | -344 553 | 92 251 |
| Årets resultat | | -344 553 | 92 251 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Årets resultat | -344 553 | 92 251 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -62 000 | -61 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 65 336 | 46 250 |
| Resultat efter fondförändring | -341 217 | 77 501 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 9 | 8 789 199 | 9 053 583 |
| Inventarier | 10 | 53 300 | - |
| | | <u>8 842 499</u> | <u>9 053 583</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i HSB | | 1 | 1 |
| | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>8 842 500</u> | <u>9 053 584</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 5 686 | 5 425 |
| Swedbank underkonto | | 725 063 | 882 952 |
| Övriga fordringar | 11 | 1 139 | 1 138 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 27 686 | 30 919 |
| | | <u>759 574</u> | <u>920 434</u> |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 200 000 | 200 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>959 574</u> | <u>1 120 434</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>9 802 074</u> | <u>10 174 018</u> |

klx

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 860 001 | 860 001 |
| Upplåtelseavgifter | | 29 654 | 29 654 |
| Fond för yttre underhåll | | 127 414 | 130 750 |
| | | <u>1 017 069</u> | <u>1 020 405</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 224 273 | 128 687 |
| Årets resultat | | -344 553 | 92 251 |
| | | <u>-120 280</u> | <u>220 938</u> |
| Summa eget kapital | | <u>896 789</u> | <u>1 241 343</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 8 498 073 | 8 558 473 |
| | | <u>8 498 073</u> | <u>8 558 473</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 60 400 | 60 400 |
| Leverantörsskulder | | 202 344 | 119 326 |
| Aktuell skatteskuld | | 5 554 | 3 885 |
| Övriga skulder | 15 | 2 457 | 9 203 |
| Fond för inre underhåll | 16 | 11 679 | 11 679 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 124 778 | 169 709 |
| | | <u>407 212</u> | <u>374 202</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>9 802 074</u> | <u>10 174 018</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellte belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.


Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,90 %. Avskrivning på bilplatser (markanläggning) sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 629 636 | 1 629 636 |
| Hyror | 53 382 | 53 262 |
| Elavgifter | 54 408 | 62 487 |
| Summa | 1 737 426 | 1 745 385 |
| Hyresbortfall lokaler, p-platser | -3 960 | -3 840 |
| Summa | 1 733 466 | 1 741 545 |

Not 3 Drift

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning | 174 631 | 132 876 |
| Reparationer och löpande underhåll | 442 563 | 66 541 |
| Uppvärmning | 414 385 | 451 521 |
| El | 130 089 | 142 904 |
| Vatten | 95 398 | 81 185 |
| Sophämtning | 29 889 | 25 707 |
| Övriga avgifter | 47 217 | 44 259 |
| Förvaltningskostnader | 80 218 | 76 791 |
| Kommunal fastighetsavgift | 28 261 | 28 261 |
| Övrigt | 39 156 | 18 840 |
| Summa | 1 481 807 | 1 068 885 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 906 kr (8 544 kr).

Not 4 Underhåll

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 65 336 | 46 250 |
| Summa | 65 336 | 46 250 |

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 12 443 | 11 276 |
| Vicevärdsarvode | 33 936 | 32 664 |
| Övriga ersättningar | - | 200 |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 1 059 | 1 019 |
| Sociala kostnader | 14 038 | 13 453 |
| Summa | 61 476 | 58 612 |

Inga anställda finns.

Not 6 Avskrivningar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 264 384 | 264 380 |
| Inventarier | 13 325 | - |
| Summa | 277 709 | 264 380 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 3 238 | 4 898 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 1 | 12 |
| Summa | 3 239 | 4 910 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 194 928 | 216 374 |
| Summa | 194 928 | 216 374 |

Not 9 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, byggnad | 12 713 149 | 12 713 149 |
| -Vid årets början, markanläggning | 297 841 | 297 841 |
| -Vid årets början, mark | 433 500 | 433 500 |
| | <u>13 444 490</u> | <u>13 444 490</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -4 390 907 | -4 126 527 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -264 384 | -264 380 |
| | <u>-4 655 291</u> | <u>-4 390 907</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 789 199 | 9 053 583 |
| Bokfört värde byggnader | 8 355 699 | 8 597 365 |
| Bokfört värde markanläggning | - | 22 718 |
| Bokfört värde mark | 433 500 | 433 500 |
| Summa | 8 789 199 | 9 053 583 |

| | Fördelat ansk.värde | Fördelade ack.avskr |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Stomme, grund | 6 247 239 | 2 029 899 |
| Stammar, värme | 1 737 680 | 482 099 |
| EI | 622 936 | 590 533 |
| Fasad | 637 473 | 207 132 |
| Fönster | 399 796 | 144 630 |
| Yttertak | 238 831 | 109 225 |
| Ventilation | 266 531 | 96 421 |
| Inre UH | 1 274 947 | 414 265 |
| Rest | 1 287 716 | 283 246 |
| | <u>12 713 149</u> | <u>4 357 450</u> |

Komponentavskrivning faktisk

| | Faktiskt ansk.värde | Faktiskt ack. avskr |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Markanläggning/Bilplatser 1 | 70 697 | 70 697 |
| Markanläggning/Bilplatser 2 | 227 144 | 227 144 |
| | <u>297 841</u> | <u>297 841</u> |

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 9 376 000. Värdeår 1969.

| Hustyp | Byggnad | Mark | Total |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bostäder/hyreshus | 7 508 000 | 1 849 000 | 9 357 000 |
| Lokaler | 6 000 | 13 000 | 19 000 |
| | <u>7 514 000</u> | <u>1 862 000</u> | <u>9 376 000</u> |

Not 10 Inventarier

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 21 860 | 21 860 |
| -Nyanskaffningar | 66 625 | - |
| | <u>88 485</u> | <u>21 860</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -21 860 | -21 860 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -13 325 | - |
| | <u>-35 185</u> | <u>-21 860</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 53 300 | - |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 1 139 | 1 138 |
| Summa | 1 139 | 1 138 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Schneider Electric, serviceavtal | - | 2 199 |
| Elavläsning 2016 | - | 2 449 |
| Tuna kabel-TV | 7 013 | 7 013 |
| Länsförsäkringar | 19 551 | 19 165 |
| Ränteintäkter | 1 122 | 93 |
| Summa | 27 686 | 30 919 |

Not 13 Kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Löptid | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------|-----------|------------------------|----------------|----------------|
| HSB Karlskoga, | | | | |
| Bunden placering | 0,8% | 2016-12-10--2017-06-09 | - | 200 000 |
| Bunden placering | 1,0% | 2017-06-09--2018-06-08 | 200 000 | - |
| Summa | | | 200 000 | 200 000 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Ränteändring | Löptid | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|
| Swedbank Hypotek | 2,29% | 2022-08-25 | 2022-08-25 | 2 373 223 | - |
| Swedbank Hypotek | 3,27% | 2017-08-25 | 2017-08-25 | - | 2 373 223 |
| Swedbank Hypotek | 2,03% | 2019-09-25 | 2019-09-25 | 2 186 250 | 2 201 250 |
| Swedbank Hypotek | 2,05% | 2021-01-25 | 2021-01-25 | 2 186 250 | 2 201 250 |
| Swedbank Hypotek | 1,017% | 2018-03-28 | 2018-03-28 | 585 000 | - |
| Swedbank Hypotek | 0,972% | 2017-03-28 | 2017-03-28 | - | 585 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,84% | 2020-12-22 | 2020-12-22 | 603 000 | 616 400 |
| Swedbank Hypotek | 2,85% | 2019-06-19 | 2019-06-19 | 624 750 | 641 750 |
| | | | | <u>8 558 473</u> | <u>8 618 873</u> |
| Avgår kortfristig del | | | | -60 400 | -60 400 |
| Summa | | | | 8 498 073 | 8 558 473 |

Nästa års amortering uppgår till 60 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 302 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 8 256 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 520 400 | 11 520 400 |
| Varav pantbrev i eget förvar | -3 400 | -3 400 |
| | <u>11 517 000</u> | <u>11 517 000</u> |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Preliminärskatt personal | 848 | 4 500 |
| Sociala avgifter personal | 889 | 3 983 |
| Mervärdesskatt | 720 | 720 |
| Summa | 2 457 | 9 203 |

Not 16 Fond för inre underhåll

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 11 679 | 12 314 |
| Uttag under året | - | -635 |
| Belopp vid årets utgång | 11 679 | 11 679 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode | 8 905 | 8 537 |
| Upplupna räntor | 13 337 | 15 528 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 74 639 | 140 611 |
| Samhall | 11 020 | 5 033 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 375 | - |
| Reserverade arvoden till styrelse, revisor och besiktning | 13 502 | - |
| Summa | 124 778 | 169 709 |

Autogirodragningen för hyror och avgifter skedde först 2018-01-03.

Underskrifter

Karlskoga 2018- 04-17


Ingemar Olofsson


Anki Alexandersson


Lena Johansson


Christer Lilja


Torbjörn Karlsson


Jan Sjögren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-04-20


Mattias Jonsson
Av föreningen vald revisor


Asa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll,

vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Prosten i Karlskoga org.nr.

716411-6233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prosten i Karlskoga för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisor 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Prosten i Karlskoga för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Karlskoga den 20/4 2018



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mattias Jönsson

Av föreningen vald
revisor