

Årsredovisning för
HSB brf Prosten i Karlskoga
716411-6233

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016-05-17.

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 2016-09-02.

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 3 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
Kari Jurmu	suppleant
Lena Brink	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Anki Alexandersson, Ingemar Olofsson, Lena Johansson samt Christer Lilja.

Styrelsen har under året hållit 4 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. 

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 2016.

Årets underhåll

Återställning av mark efter byte av trasiga avloppsrör.

Rivning av uteförråd och betongplattor.

Renovering av kyrksalen (samlingslokal) påbörjades december 2016 (pga vattenskada)

Framtida underhåll

2017 - Renoveringen av kyrksalen (samlingslokal) färdigställs under våren 2017.

2017 - Utökning av sopbehållare.

2017 - Eventuellt byte av värmeväxlare, tvättmaskin och torktumlare.

2020 - Omläggning av körbar asfalt.

2020 - Ommålning av trapphus.

Aktiviteter

Inga aktiviteter genomförda under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna har varit oförändrade under 2016.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 62 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2016.

Årsavgiften och hyrorna beräknas vara oförändrade under år 2017. *ax*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 742	1 740	1 726	1 725	1 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	-163	127	155	-90
Balansomslutning, tkr	10 174	10 108	10 417	10 365	11 227
Avgifts & hyresbortfall, %	0,2	0,4	0,4	0,3	0,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	662	662	656	656	643
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	435	522	396	399	411
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 504	3 528	3 553	3 616	3 717
Likviditet i % *	299	232	196	94	89
Soliditet i % **	12	11	13	11	9
Fond för yttre underhåll, tkr	131	116	40	-	-

* 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	116 000	305 995	-162 558
Disposition enligt stämmobeslut				-162 558	162 558
Reservering till fond för YU enl.plan			61 000	-61 000	
lanspråktagande av fond för YU			-46 250	46 250	
Årets resultat					92 251
Belopp vid årets utgång	860 001	29 654	130 750	128 687	92 251

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	143 437
Årets resultat	92 251
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-61 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	46 250
Summa till stämmans förfogande	220 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **220 938**

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 741 545	1 740 238
Övriga rörelseintäkter		297	-
		<u>1 741 842</u>	<u>1 740 238</u>
Fastighetskostnader			
Drift	3	-1 068 885	-1 283 305
Periodiskt underhåll	4	-46 250	-
Personalkostnader	5	-58 612	-57 384
Avskrivningar	6	-264 380	-264 380
Rörelseresultat		<u>303 715</u>	<u>135 168</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 910	4 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-216 374	-301 878
Resultat efter finansiella poster		<u>92 251</u>	<u>-162 558</u>
Årets resultat		<u>92 251</u>	<u>-162 558</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	92 251	-162 558
Reservering till fond för yttre underhåll	-61 000	-38 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	46 250	-
Resultat efter fondförändring	<u>77 501</u>	<u>-200 558</u>

hav

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	9	9 053 583	9 317 963
Inventarier	10	-	-
		<u>9 053 583</u>	<u>9 317 963</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 053 584</u>	<u>9 317 964</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 425	-
Swedbank underkonto		882 952	563 390
Övriga fordringar	11	1 138	1 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 919	25 413
		<u>920 434</u>	<u>589 929</u>
Kortfristiga placeringar	13	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 120 434</u>	<u>789 929</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 174 018</u>	<u>10 107 893</u>

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</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		130 750	116 000
		<u>1 020 405</u>	<u>1 005 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 687	305 995
Årets resultat		92 251	-162 558
		<u>220 938</u>	<u>143 437</u>
Summa eget kapital		<u>1 241 343</u>	<u>1 149 092</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>8 558 473</u>	<u>8 618 873</u>
		8 558 473	8 618 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	60 400	60 400
Leverantörsskulder		119 326	81 715
Aktuell skatteskuld		3 885	957
Övriga skulder	15	9 203	2 029
Fond för inre underhåll	16	11 679	12 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>169 709</u>	<u>182 513</u>
		374 202	339 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 174 018</u>	<u>10 107 893</u>

dal

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 nominella 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.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 7 858 709 kr. 

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 629 636	1 629 636
Hyror	53 262	53 382
Elavgifter	62 487	63 583
Summa	1 745 385	1 746 601
Hyresbortfall lokaler, p-platser	-3 840	-6 363
Summa	1 741 545	1 740 238

Not 3 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	132 876	133 204
Reparationer och löpande underhåll	66 541	315 859
Uppvärmning	451 521	432 219
El	142 904	132 553
Vatten	81 185	85 085
Sophämtning	25 707	25 080
Övriga avgifter	44 259	45 708
Förvaltningskostnader	76 791	75 199
Kommunal fastighetsavgift	28 261	25 333
Övrigt	18 840	13 065
Summa	1 068 885	1 283 305

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 544 kr (8 318 kr).

Not 4 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	46 250	-
Summa	46 250	-

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	11 276	5 966
Vicevärdsarvode	32 664	31 440
Övriga ersättningar	200	100
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 019	981
Sociala kostnader	13 453	18 897
Summa	58 612	57 384

Inga anställda finns.

Not 6 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	264 380	264 380
Inventarier	-	-
Summa	264 380	264 380

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	4 898	4 145
Ränteintäkter, skattekonto	12	7
Summa	4 910	4 152

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	216 374	301 878
Summa	216 374	301 878

Not 9 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 126 527	-3 862 147
-Årets avskrivning enligt plan	-264 380	-264 380
	<u>-4 390 907</u>	<u>-4 126 527</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 053 583	9 317 963
Bokfört värde byggnader	8 597 365	8 839 031
Bokfört värde markanläggning	22 718	45 432
Bokfört värde mark	433 500	433 500
Summa	9 053 583	9 317 963

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	6 247 239	1 947 206
Stammar, värme	1 737 680	441 596
EI	622 936	558 131
Fasad	637 473	198 694
Fönster	399 796	132 479
Yttertak	238 831	101 124
Ventilation	266 531	88 320
Inre UH	1 274 947	397 389
Rest	1 287 716	250 845
	<u>12 713 149</u>	<u>4 115 784</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack. avskr
Markanläggning/Bilplatser 1	70 697	70 697
Markanläggning/Bilplatser 2	227 144	204 426
	<u>297 841</u>	<u>275 123</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

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 860	21 860
	<u>21 860</u>	<u>21 860</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 860	-21 860
	<u>-21 860</u>	<u>-21 860</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 138	1 126
Summa	1 138	1 126

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Schneider Electric, serviceavtal	2 199	2 130
Elavläsning 2016	2 449	-
Tuna kabel-TV	7 013	7 013
Länsförsäkringar	19 165	16 207
Ränteintäkter	93	63
Summa	30 919	25 413

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,8%	2016-12-10--2017-06-09	200 000	-
Bunden placering	0,6%	2015-12-12--2016-06-11	-	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	3,27%	2017-08-25	2017-08-25	2 373 223	2 373 223
Swedbank Hypotek	2,03%	2019-09-25	2019-09-25	2 201 250	2 216 250
Swedbank Hypotek	2,05%	2021-01-25	2021-01-25	2 201 250	2 216 250
Swedbank Hypotek	0,972%	2017-03-28	2017-03-28	585 000	585 000
Swedbank Hypotek	1,84%	2020-12-22	2020-12-22	616 400	629 800
Swedbank Hypotek	2,85%	2019-06-19	2019-06-19	641 750	658 750
				<u>8 618 873</u>	<u>8 679 273</u>
Avgår kortfristig del				-60 400	-60 400
Summa				8 558 473	8 618 873

Nästa års amortering uppgår till 60 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 302 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 8 317 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	4 500	786
Sociala avgifter personal	3 983	823
Mervärdesskatt	720	420
Summa	9 203	2 029

Not 16 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	12 314	14 000
Uttag under året	-635	-1 686
Belopp vid årets utgång	11 679	12 314

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 537	8 306
Upplupna räntor	15 528	20 420
Förskottsbetalda avgifter/hyror	140 611	143 402
Samhall	5 033	10 385
Summa	169 709	182 513

Underskrifter

Karlskoga 2017-04-25


Ingemar Olofsson


Anki Alexandersson


Lena Johansson

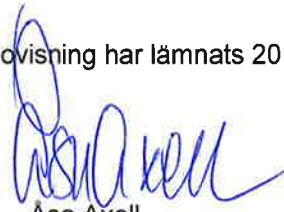

Christer Lilja


Torbjörn Karlsson


Jan Sjögren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-04-27


Mattias Jönsson
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

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 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, 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 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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. *Åax*

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

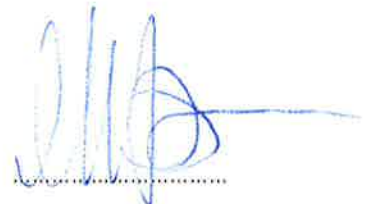
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 27/4 2017



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mattias Jönsson

Av föreningen vald revisor