

Årsredovisning för
HSB brf Prosten i Karlskoga
716411-6233

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018-05-15.

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 r o k	4	75,00
2 r o k	6	300,00
3 r o k	14	1 079,00
4 r o k	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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-04.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014 - Relining av avloppsrör under källare i hela föreningen.

2015 - Byte av trasiga avloppsrör i mark.

2017 - Renovering kyrksalen. m/

Medlemsinformation

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

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anki Alexandersson	ordförande
Maria Sjöberg	vice ordförande
Lena Johansson	sekreterare
Ingemar Olofsson	ledamot
Christer Lilja	ledamot
Jan Sjögren	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Torbjörn Karlsson	Ledamot - har avgått 2018-09-18
Solveig Olsen	suppleant
Anna-Stina Hagberg	suppleant
Lena Brink	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

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

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Sjöberg, 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 Maria Sjöberg.


Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Strömberg.

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 2018.

Årets underhåll

Målning balkongstativ.
Byte vattenmätare. 

Framtida underhåll

2019 - Målning skorstenar, källarfönster, fönsterramar, fönsterbleck.

2019 - Byte av värmepump.

2019 - Renovering uteplats.

2019 - Renovera/byta tak trappuppgångar.

2019 - Ev. renovering av bastu/duschrum.

2020 - Omläggning av körbar asfalt.

2020 - Ommålning av trapphus, källare, cykelrum.

Aktiviteter

Vårstädning och höststädning med fikastunder. Adventsfika.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyrorna höjdes med 1% under 2018

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 99 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgiften och hyrorna beräknas höjas med 1% 2019-01-01

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 750	1 733	1 742	1 740	1 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	96	-345	92	-163	127
Balansomslutning, tkr	9 786	9 802	10 174	10 108	10 417
Avgifts & hyresbortfall, %	0,9	0,2	0,2	0,4	0,4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	669	662	662	662	656
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	449	602	435	522	396
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 455	3 479	3 504	3 528	3 553
Likviditet i % *	337	236	299	232	196
Soliditet i % **	10	9	12	11	13

* 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.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga, inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten. m/

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	860 001	29 654	127 414	224 273	-344 553
Disposition enligt stämmobeslut				-344 553	344 553
Reservering till fond för YU enl.plan			83 000	-83 000	
lanspråktagande av fond för YU			-57 578	57 579	
Årets resultat					95 902
Belopp vid årets utgång	860 001	29 654	152 836	-145 701	95 902

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-120 279
Årets resultat	95 902
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-83 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	57 578
Summa till stämmans förfogande	-49 799
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-49 799

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 749 864	1 733 466
Övriga rörelseintäkter	3	4 758	-2
		<u>1 754 622</u>	<u>1 733 464</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-1 105 169	-1 481 807
Periodiskt underhåll	5	-57 578	-65 336
Personalkostnader	6	-65 938	-61 476
Avskrivningar	7	-254 991	-277 709
Rörelseresultat		<u>270 945</u>	<u>-152 864</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 009	3 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-179 052	-194 928
Resultat efter finansiella poster		<u>95 902</u>	<u>-344 553</u>
Årets resultat		<u>95 902</u>	<u>-344 553</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	95 902	-344 553
Reservering till fond för yttre underhåll	-83 000	-62 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	57 578	65 336
Resultat efter fondförändring	70 480	-341 217_{hw}

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	8 547 533	8 789 199
Inventarier	11	39 975	53 300
		<u>8 587 508</u>	<u>8 842 499</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 587 509</u>	<u>8 842 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 000	5 686
Swedbank underkonto		674 015	725 063
Övriga fordringar	12	104	1 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 102	27 686
		<u>703 221</u>	<u>759 574</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	294 960	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 198 181</u>	<u>959 574</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 785 690</u>	<u>9 802 074</u> <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		152 836	127 414
		<u>1 042 491</u>	<u>1 017 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-145 701	224 273
Årets resultat		95 902	-344 553
		<u>-49 799</u>	<u>-120 280</u>
Summa eget kapital		<u>992 692</u>	<u>896 789</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>5 105 673</u>	<u>8 498 073</u>
		5 105 673	8 498 073
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 392 400	60 400
Leverantörsskulder		115 116	202 344
Aktuell skatteskuld		1 440	5 554
Övriga skulder	17	2 526	2 457
Fond för inre underhåll	18	10 399	11 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	165 444	124 778
		<u>3 687 325</u>	<u>407 212</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 785 690</u>	<u>9 802 074</u> <i>h/m</i>

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. }_W

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 645 944	1 629 636
Hyror	53 382	53 382
Elavgifter	53 058	54 408
Summa	1 752 384	1 737 426
Hyresbortfall lokaler, p-platser	-2 520	-3 960
Summa	1 749 864	1 733 466

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	4 758	-2
Summa	4 758	-2

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 558 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	138 638	174 631
Reparationer och löpande underhåll	81 576	442 563
Uppvärmning	456 685	414 385
El	128 980	130 089
Vatten	86 963	95 398
Sophämtning	31 625	29 889
Övriga avgifter	47 603	47 217
Förvaltningskostnader	84 801	80 218
Kommunal fastighetsavgift	28 261	28 261
Övrigt	20 037	39 156
Summa	1 105 169	1 481 807

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 136 kr (8 906 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	57 578	65 336
Summa	57 578	65 336 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	15 016	12 443
Vicevärdsarvode	35 292	33 936
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 200	1 059
Sociala kostnader	14 430	14 038
Summa	65 938	61 476

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	241 666	264 384
Inventarier	13 325	13 325
Summa	254 991	277 709

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	4 009	3 238
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	4 009	3 239

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	179 052	194 928
Summa	179 052	194 928 <i>h</i>

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 655 291	-4 390 907
-Årets avskrivning enligt plan	-241 666	-264 384
	<u>-4 896 957</u>	<u>-4 655 291</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 547 533	8 789 199
Bokfört värde byggnader	8 114 033	8 355 699
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	433 500	433 500
Summa	8 547 533	8 789 199

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	6 247 239	2 112 592
Stammar, värme	1 737 680	522 602
EI	622 936	622 935
Fasad	637 473	215 570
Fönster	399 796	156 781
Yttertak	238 831	117 326
Ventilation	266 531	104 522
Inre UH	1 274 947	431 141
Rest	1 287 716	315 647
	<u>12 713 149</u>	<u>4 599 116</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 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 485	21 860
-Nyanskaffningar	-	66 625
	<u>88 485</u>	<u>88 485</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 185	-21 860
-Årets avskrivning enligt plan	-13 325	-13 325
	<u>-48 510</u>	<u>-35 185</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 975	53 300

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	104	1 139
Summa	104	1 139

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	7 056	7 013
Länsförsäkringar	20 144	19 551
Ränteintäkter	902	1 122
Summa	28 102	27 686

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,8%	2018-06-09--2019-06-08	200 000	-
Bunden placering	1,0%	2017-06-09--2018-06-08	-	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	294 960	-
Utnyttjat kreditbelopp	294 960	-

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär nu att bostadsrättsföreningen har två bankkonton. *lw*

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,29%	2022-08-25	2022-08-25	2 373 223	2 373 223
Swedbank Hypotek	1,42%	2019-03-28	2019-03-28	585 000	-
Swedbank Hypotek	2,03%	2019-09-25	2019-09-25	2 171 250	2 186 250
Swedbank Hypotek	2,05%	2021-01-25	2021-01-25	2 171 250	2 186 250
Swedbank Hypotek	1,017%	2018-03-28	2018-03-28	-	585 000
Swedbank Hypotek	1,84%	2020-12-22	2020-12-22	589 600	603 000
Swedbank Hypotek	2,85%	2019-06-19	2019-06-19	607 750	624 750
				<u>8 498 073</u>	<u>8 558 473</u>
Avgår kortfristig del				-3 392 400	-60 400
Summa				5 105 673	8 498 073

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 105 673
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 332 000
Amorteringar nästa år	60 400
	<u>8 498 073</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	241 600	241 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 196 073	8 256 473

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 517 000	11 517 000
Varav pantbrev i eget förvar	-1 351 000	-1 351 000
	<u>10 166 000</u>	<u>10 166 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	882	848
Sociala avgifter personal	924	889
Mervärdesskatt	720	720
Summa	2 526	2 457

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	11 679	11 679
Uttag under året	-1 280	-
Belopp vid årets utgång	10 399	11 679

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 128	8 905
Upplupna räntor	13 229	13 337
Förskottsbetalda avgifter/hyror	129 257	74 639
Samhall	13 830	11 020
Upplupna sociala avgifter	-	3 375
Reserverade arvoden till styrelse, revisor och besiktning	-	13 502
Summa	165 444	124 778

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-03



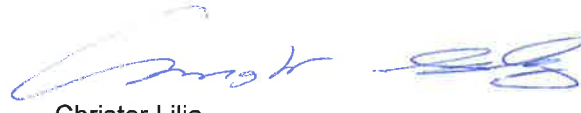
Ingemar Olofsson



Anki Alexandersson



Lena Johansson



Christer Lilja



Maria Sjöberg

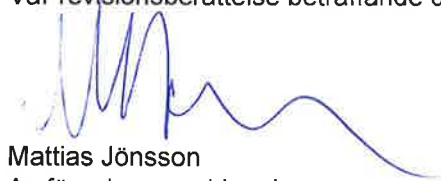


Jan Sjögren



Anna-Stina Hagberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-05



Mattias Jönsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2018.

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 2018 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 *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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 5/14 2019



Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mattias Jönsson
Av föreningen vald
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.