

Årsredovisning för
HSB brf Prosten i Karlskoga
716411-6233

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019-05-14.

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 13 175 tkr varav byggnadsvärdet är 10 507 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-22.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014 - Relining av avloppsrör under källare i hela föreningen.

2015 - Byte av trasiga avloppsrör i mark.

2017 - Renovering kyrksalen. *hw*

Medlemsinformation

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

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anki Alexandersson	ordförande
Maria Sjöberg	vice ordförande
Lena Johansson	sekreterare
Ingemar Olofsson	ledamot
Ylwa Svensson	ledamot
Jan Sjögren	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Solveig Olsen	suppleant
Anna-Stina Hagberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anki Alexandersson, Ingemar Olofsson, Maria Sjöberg samt suppleanterna Solveig Olsen och Tina Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 7 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 2019.

Årets underhåll

Målning skorstenar, övriga plåtdetaljer tak.

Målning källarfönster.

Ny uteplats.

Sensorstyrda lampor monterade i trappuppgångar/källare.

Åtgärdat vattenskada efter läckage vid takfönster.

Ny energideklaration gjord. [hw](#)

Framtida underhåll

2020 -

Byte fjärrvärmväxlare.
Målning trapphus.
Tak över källarnedgångar.
Byte källardörrar.

2021 - framåt

Omläggning asfalt.
Ev. byte tak.
Renovering bastu/duschrum

Aktiviteter

Vårstädning och höststädning med fika/matstund.

Adventsfika.

Styrelseledamöter har deltagit i HSBs kurser "Nyvalda i styrelsen" och "Styrelsens ansvar och uppgifter"

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyrorna höjdes med 1% under 2019

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 111 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgiften och hyrorna beräknas höjas med 1% 2020-01-01

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 764	1 750	1 733	1 742	1 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	-266	96	-345	92	-163
Balansomslutning, tkr	9 478	9 786	9 802	10 174	10 108
Avgifts & hyresbortfall, %	1	0,9	0,2	0,2	0,4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	676	669	662	662	662
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	545	449	602	435	522
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 431	3 455	3 479	3 504	3 528
Likviditet i % *	301	337	236	299	232
Soliditet i % **	8	10	9	12	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.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten. \w/

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	152 836	-145 701	95 902
Disposition enligt stämmobeslut				95 902	-95 902
Reservering till fond för YU enl.plan			99 000	-99 000	
lanspråktagande av fond för YU			-236 161	236 161	
Årets resultat					-265 793
Belopp vid årets utgång	860 001	29 654	15 675	87 362	-265 793

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-49 799
Årets resultat	-265 793
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-99 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	236 161
Summa till stämmans förfogande	-178 431
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-178 431

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 764 239	1 749 864
Övriga rörelseintäkter	3	5 496	4 758
		<u>1 769 735</u>	<u>1 754 622</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-1 340 046	-1 105 169
Periodiskt underhåll	5	-236 161	-57 578
Personalkostnader	6	-67 949	-65 938
Avskrivningar	7	-222 590	-254 991
Rörelseresultat		<u>-97 012</u>	<u>270 945</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 407	4 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-173 188	-179 052
Resultat efter finansiella poster		<u>-265 793</u>	<u>95 902</u>
Årets resultat		<u>-265 793</u>	<u>95 902</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-265 793	95 902
Reservering till fond för yttre underhåll	-99 000	-83 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	236 161	57 578
Resultat efter fondförändring	-128 632	70 480 ✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	8 338 268	8 547 533
Inventarier	11	26 650	39 975
		8 364 918	8 587 508
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		8 364 919	8 587 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	1 000
Swedbank underkonto		677 417	674 015
Övriga fordringar	12	119	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 467	28 102
		709 103	703 221
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	204 399	294 960
Summa omsättningstillgångar		1 113 502	1 198 181
SUMMA TILLGÅNGAR		9 478 421	9 785 690 <i>mw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		15 675	152 836
		<u>905 330</u>	<u>1 042 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 362	-145 701
Årets resultat		-265 793	95 902
		<u>-178 431</u>	<u>-49 799</u>
Summa eget kapital		<u>726 899</u>	<u>992 692</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 233 223	5 105 673
		<u>7 233 223</u>	<u>5 105 673</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 208 200	3 392 400
Leverantörsskulder		40 386	115 116
Aktuell skatteskuld		11 602	1 440
Övriga skulder	17	2 380	2 526
Fond för inre underhåll	18	10 399	10 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	245 332	165 444
		<u>1 518 299</u>	<u>3 687 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 478 421</u>	<u>9 785 690</u> <i>mw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

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 1,6 %. Avskrivning på inventarierna sker enligt en 5-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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 662 348	1 645 944
Hyror	53 382	53 382
Elavgifter	52 863	53 058
Summa	1 768 593	1 752 384
Hysesbortfall lokaler, p-platser	-4 354	-2 520
Summa	1 764 239	1 749 864

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt	5 496	4 758
Summa	5 496	4 758

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 558 kr).

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	141 753	138 638
Reparationer och löpande underhåll	284 117	81 576
Uppvärmning	453 095	456 685
El	124 410	128 980
Vatten	70 948	86 963
Sophämtning	42 298	31 625
Övriga avgifter	48 368	47 603
Förvaltningskostnader	85 547	84 801
Kommunal fastighetsavgift	40 092	28 261
Övrigt	49 418	20 037
Summa	1 340 046	1 105 169

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 374 kr (9 136 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	236 161	57 578
Summa	236 161	57 578 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	15 002	15 016
Vicevärdsarvode	36 540	35 292
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 351	1 200
Sociala kostnader	15 056	14 430
Summa	67 949	65 938

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	209 265	241 666
Inventarier	13 325	13 325
Summa	222 590	254 991

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	4 407	4 009
Summa	4 407	4 009

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	173 188	179 052
Summa	173 188	179 052 <i>hw</i>

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

	2019-12-31	2018-12-31
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	-4 896 957	-4 655 291
-Årets avskrivning enligt plan	-209 265	-241 666
	<u>-5 106 222</u>	<u>-4 896 957</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 338 268	8 547 533
Bokfört värde byggnader	7 904 768	8 114 033
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	433 500	433 500
Summa	8 338 268	8 547 533

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 13 175 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 474 000	2 620 000	13 094 000
Lokaler	33 000	48 000	81 000
	<u>10 507 000</u>	<u>2 668 000</u>	<u>13 175 000</u>

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 485	88 485
	<u>88 485</u>	<u>88 485</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 510	-35 185
-Årets avskrivning enligt plan	-13 325	-13 325
	<u>-61 835</u>	<u>-48 510</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 650	39 975

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	119	104
Summa	119	104 <i>hw</i>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	7 013	7 056
Länsförsäkringar	22 547	20 144
Ränteintäkter	907	902
Summa	30 467	28 102

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,8%	2019-06-07--2020-06-06	200 000	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	204 399	294 960
Utnyttjat kreditbelopp	204 399	294 960 <i>hw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	2,29%	2022-08-25	2022-08-25	2 373 223	2 373 223
Swedbank Hypotek	1,688%	2020-03-28	2020-03-28	585 000	585 000
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	2 160 000	2 171 250
Swedbank Hypotek	2,05%	2021-01-25	2021-01-25	2 156 250	2 171 250
Swedbank Hypotek	1,84%	2020-12-22	2020-12-22	576 200	589 600
Swedbank Hypotek	1,52%	2023-06-21	2023-06-21	590 750	607 750
				8 441 423	8 498 073
Avgår kortfristig del				-1 208 200	-3 392 400
Summa				7 233 223	5 105 673

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	7 233 223	5 105 673
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 147 800	3 332 000
Amorteringar nästa år	60 400	60 400
	8 441 423	8 498 073

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	241 600	241 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 139 423	8 196 073

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 517 000	11 517 000
Varav pantbrev i eget förvar	-1 351 000	-1 351 000
	10 166 000	10 166 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	913	882
Sociala avgifter personal	957	924
Mervärdesskatt	510	720
Summa	2 380	2 526

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	10 399	11 679
Uttag under året	-	-1 280
Belopp vid årets utgång	10 399	10 399 <i>m</i>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
Upplupna räntor	20 153	13 229
Förskottsbetalda avgifter/hyror	137 469	129 257
Samhall	-	13 830
Luleå energi	1 537	-
Karlskoga energi och miljö	76 809	-
Summa	245 332	165 444

Underskrifter

Karlskoga 2020-04-13



Anki Alexandersson


Ingemar Olofsson


Lena Johansson


Ylwa Svensson


Maria Sjöberg


Jan Sjögren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-23


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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 tryggt 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 revisionsssed 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 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 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 23/4 2020



Heléne Maljgran

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

no Maljgran

no Maljgran

no Maljgran

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.