

Årsredovisning för
HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga
716411-6217

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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.

Förvaltning

Vicevärdar har varit Mona Carlsson och Randie Pettersson som delar på vicevärdskapet. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02. Vid den ordinarie föreningsstämman antogs 2011 års stadgar.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkoherden 1 byggdes år 1954. Rotrenoverades år 1989.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Bergsmansgatan 56 A - D, 58 A - B, Filipstadsvägen 27 A - C.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 rok	21	802,50
2 rok	30	1 684,50
3 rok	24	1 830,00
	75	4 317,00

Lokaler: 11 st
Garage: 22 st
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 18 228 tkr varav byggnadsvärdet är 15 083 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2015-09-16. *mw*

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Curt Söderberg	ordförande
Sune Karlsson	vice ordförande
Per Nilsson	sekreterare
Randie Pettersson	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Amie Berger	ledamot, flyttat under året
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Jan Sjögren	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Andersson och Per Nilsson..

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sune Karlsson, Curt Söderberg, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.


Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Fredrik Jansson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sune Karlsson, ersättare Randie Pettersson.

Valberedning

Valberedningen har varit Mona Carlsson, sammankallande, och Erik Robertsson. 

Väsentliga händelser under och efter 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 2015.

Från och med 1 januari 2015 anses styrelsen vara behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämmans beslut avseende 2014 och dels styrelsens beslut avseende 2015. Detta framgår av noten till eget kapital.

Årets underhåll

Led-lampor installerade i alla trapphus.
Fönsterblecksmålning hela fastigheten.
Utbyte av ett antal motorvärmarruttag à 4 000 kronor/st.
Skrapning av innertaken i alla garage.
Träningslokal har iordningställs för 50 000 kronor.
Byte av pump till värmeinstallation, ca 40 000 kronor.

Framtida underhåll

Plåtbeklädnad över alla garagedörrar.
Byte av alla vindskivor på 10 husgavlar.
Koxintagen bort och garageinfart på Bersmangatan 56.
Eventuellt byte av 2 stycken källardörrar.
Beläggning av källartrappor..
Se över karmar till källarfönstren.
Expeditionen, målning, tapeter och golv.
Eventuellt byte av källarbelysning till led-lampor.

Aktiviteter

Extra föreningsstämma.
Ordinarie föreningsstämma.
Pyselgrupp i föreningslokalen varje tisdag eftermiddag.
Grillkväll.
Höstträff med mat.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror var oförändrade under 2015.

Budget för år 2016

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 78 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2016. *hw*

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 514	3 518	3 528	3 505	3 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	-158	135	113	218	-370
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	746	746	746	737	737
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	402	394	405	379	363
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 506	4 600	4 715	4 825	4 935
Likviditet i % *	205	209	191	192	182
Soliditet i % **	17	18	17	16	15
Fond för yttre underhåll, tkr	2 113	2 072	2 017	1 920	2 448

* 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.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	402 879
Årets resultat	-157 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-134 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	325 102
Summa till stämmans förfogande	436 093
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	436 093

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	3 514 182	3 518 181
Övriga rörelseintäkter	2	510	4 975
		<u>3 514 692</u>	<u>3 523 156</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-1 735 229	-1 701 777
Personalkostnader	4	-338 171	-325 113
Underhåll	5	-325 102	-39 431
Kommunal fastighetsavgift		-59 311	-59 311
Avskrivningar	6	-572 195	-572 195
Rörelseresultat		<u>484 684</u>	<u>825 329</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 989	51 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-679 561	-742 274
Resultat efter finansiella poster		<u>-157 888</u>	<u>134 871</u>
Årets resultat		<u>-157 888</u>	<u>134 871</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-157 888	134 871
Reservering till fond för yttre underhåll	-134 000	-271 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	325 102	39 431
Resultat efter fondförändring	33 214	-96 698 <i>mm</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	9	21 792 851	22 356 955
Inventarier	10	24 273	32 364
		<u>21 817 124</u>	<u>22 389 319</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 817 125</u>	<u>22 389 320</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 434	17 055
Swedbank underkonto		893 925	887 167
Aktuell skattefordran		-	1 698
Övriga fordringar	11	6 432	6 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 803	30 483
		<u>1 011 594</u>	<u>942 798</u>
Kortfristiga placeringar	13	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	14	66	66
Summa omsättningstillgångar		<u>3 011 660</u>	<u>2 942 864</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 828 785</u>	<u>25 332 184</u> <i>mm</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		2 112 648	2 072 181
		<u>3 894 190</u>	<u>3 853 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		593 981	499 577
Årets resultat		-157 888	134 871
		<u>436 093</u>	<u>634 448</u>
Summa eget kapital		<u>4 330 283</u>	<u>4 488 171</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	19 030 957	19 436 307
		<u>19 030 957</u>	<u>19 436 307</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	422 000	422 000
Leverantörsskulder		276 492	215 636
Aktuell skatteskuld		703	-
Övriga skulder	18	9 083	7 972
Fond för inre underhåll	16	324 630	328 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	434 637	433 963
		<u>1 467 545</u>	<u>1 407 706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 828 785</u>	<u>25 332 184</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 628 000	28 628 000
Summa	28 628 000	28 628 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		
Fastigo	4 523	4 572
Summa ansvarsförbindelser	4 523	4 572

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnader och markanläggningar

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 1,9 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år och parkering rak avskrivningsplan 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.


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 11 923 tkr. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 221 340	3 221 340
Hyror	191 377	190 677
Elavgifter	163 226	164 625
Summa	3 575 943	3 576 642
Avsättning till fond för inre underhåll	-41 400	-41 000
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-20 361	-17 461
Summa	3 514 182	3 518 181

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga intäkter	510	4 975
Summa	510	4 975

I övriga intäkter ingår återbetalning Fora för år 2005, 2006 med 0 kr (3 462 kr) och återbetalning av löneskatt för uppdragstagare som fyllt 65 år, gäller inkomstår 2006-2007 med 0 kr (636 kr).

Not 3 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	116 952	105 976
Reparationer och löpande underhåll	173 686	179 333
Uppvärmning	686 117	641 101
El	268 237	289 371
Vatten	110 386	129 550
Sophämtning	59 591	61 224
Övriga avgifter	101 221	92 614
Förvaltningskostnader	144 625	142 848
Övrigt	74 414	59 760
Summa	1 735 229	1 701 777

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 318 kr (8 076 kr). *hw*

Not 4 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 203	26 324
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 600	1 000
Löner och övriga ersättningar	188 748	177 951
Sociala kostnader	73 620	71 838
Summa	338 171	325 113

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Not 5 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	325 102	39 431
Summa	325 102	39 431

Not 6 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	559 004	559 004
Markanläggningar	5 100	5 100
Inventarier	8 091	8 091
Summa	572 195	572 195

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	36 952	51 616
Ränteintäkter, skattekonto	37	200
Summa	36 989	51 816

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	679 561	742 274
Summa	679 561	742 274

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	29 555 598	29 555 598
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	50 993	50 993
	<u>30 534 591</u>	<u>30 534 591</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 177 636	-7 613 532
-Årets avskrivning enligt plan	-564 104	-564 104
	<u>-8 741 740</u>	<u>-8 177 636</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 792 851	22 356 955
Bokfört värde byggnader	20 829 158	21 388 162
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	35 693	40 793
Summa	21 792 851	22 356 955

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme, grund	14 679 679	3 987 362
Stammar, värme	3 898 793	919 090
El	2 396 682	735 272
Fasad	1 497 926	406 873
Fönster	898 756	275 727
Yttertak	599 171	183 818
Ventilation	599 171	183 818
Transport (hiss)	599 171	183 818
Inre UH	2 995 853	813 748
Garage	350 214	109 429
Rest	1 000 115	915 467
	<u>29 515 531</u>	<u>8 714 422</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Sophus	40 067	12 018
Markanläggning, p-platser	50 993	15 300
	<u>91 060</u>	<u>27 318</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 18 228 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 600 000	2 967 000	17 567 000
Lokaler	483 000	178 000	661 000
	<u>15 083 000</u>	<u>3 145 000</u>	<u>18 228 000</u>

Not 10 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	231 408
-Nyanskaffningar	-	40 455
	<u>271 863</u>	<u>271 863</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-239 499	-231 408
-Årets avskrivning enligt plan	-8 091	-8 091
	<u>-247 590</u>	<u>-239 499</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 273	32 364

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	6 432	6 395
Summa	6 432	6 395

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Tuna Kabel-Tv AB	15 469	15 469
Länsförsäkringar	30 139	-
Schneider Electric	2 438	2 391
Elektroskandia	41 043	-
TeliaSonera	-	165
Ränteintäkter	9 714	12 458
Summa	98 803	30 483

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,60 %	2015-05-08--2016-05-07	600 000	600 000
Bunden placering	1,75 %	2015-02-10--2016-02-09	200 000	200 000
Bunden placering	0,60 %	2015-12-12--2016-06-11	1 200 000	1 200 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 14 Kassa Bank

	2015-12-31	2014-12-31
OK	66	66
Summa	66	66

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 005	271 537	2 072 181	499 577	134 871
Disposition enligt stämmobeslut			231 569	-96 698	-134 871
Reservering till fond för YU enl. UH plan			134 000	-134 000	
lanspråktagande av fond för YU			-325 102	325 102	
Årets resultat					-157 888
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	2 112 648	593 981	-157 888

YU = Yttre underhåll, UH plan = Underhållsplan

Not 16 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång	328 135	318 770
Årets avsättning	41 400	41 000
Uttag under året	-44 905	-31 635
Belopp vid årets utgång	324 630	328 135

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	2,11%	2020-09-30	2020-09-30	4 028 328	4 071 760
Stadshypotek	3,33%	2017-09-30	2017-09-30	4 033 860	4 075 448
Stadshypotek	3,57%	2016-06-30	2016-06-30	2 012 500	2 034 500
Stadshypotek	3,59%	2018-07-30	2018-07-30	4 025 000	4 069 000
Stadshypotek	1,85%	2016-02-08	2016-02-08	2 009 876	2 031 876
Stadshypotek	2,57%	2016-01-30	2016-01-30	886 250	935 000
Stadshypotek	3,16%	2018-01-30	2018-01-30	870 000	935 000
Stadshypotek	3,44%	2019-01-30	2019-01-30	1 587 143	1 705 723
				19 452 957	19 858 307
Avgår kortfristig del				-422 000	-422 000
Summa				19 030 957	19 436 307

Nästa års amortering uppgår till 422 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 2 108 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 17 345 tkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
	28 628 000	28 628 000

Not 18 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Preliminärskatt personal	4 194	3 649
Arbetsgivaravgift	4 889	4 323
Summa	9 083	7 972

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 306	8 076
Upplupna räntor	92 467	102 981
Löneskatt	1 675	1 594
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	32 500	32 500
Förskottsbetalda avgifter/hyror	299 689	288 812
Summa	434 637	433 963

Underskrifter

Karlskoga 2016-0509



Curt Söderberg



Randie Pettersson



Per Nilsson



Sune Karlsson



Stefan Andersson



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2016-05-12



Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga, org.nr. 716411-6217

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlskoga den 12 15 2016



Roger Nilsson

Av föreningen vald
revisor



Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad 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.