

Årsredovisning för
HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga
716411-6217

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden 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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

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: 23 st
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 20 311 tkr varav byggnadsvärdet är 16 857 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 2016-09-19.

Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:

2015 - Ledbelysning i trapphus. lw/

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Curt Söderberg	ordförande
Sune Karlsson	vice ordförande
Per Nilsson	sekreterare
Randie Pettersson	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Victoria Andersson	ledamot
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 Curt Söderberg, Sune Karlsson och Randie Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Benny Larsen som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Curt Söderberg, ersättare Sune Karlsson.

Valberedning

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

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

Plåtbeklädnad ovanför garagedörrar.
Garagedörr till vaktmästaren.
Byte av samtliga vindskivor, 20 st.
Byte av cirkulationspump.
Byte av källardörr.

Aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma. Information från Therese Sundin.
Hobbygrupp varje tisdag eftermiddag.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna var oförändrade under 2016.

Framtida underhåll

Installation porttelefoner.
Sensorstyrda ledlampor i källaren.
Promenadstråk på baksidan (grus, asfalt, gräs?)
Ytbeklädnad 1 eller 2 trappor (källare)
Byte av källardörr.

Budget för år 2017

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 87 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2017. *hw*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 515	3 514	3 518	3 528	3 505
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-158	135	113	218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	746	746	746	746	737
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	441	416	408	419	397
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 405	4 506	4 600	4 715	4 825
Likviditet i % *	178	205	209	191	192
Soliditet i % **	18	17	18	17	16
Fond för yttre underhåll, tkr	1 970	2 113	2 072	2 017	1 920

* 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	1 510 005	271 537	2 112 648	593 981	-157 888
Disposition enligt stämmobeslut				-157 888	157 888
Reservering till fond för YU enl.plan			78 000	-78 000	
lanspråktagande av fond för YU			-221 071	221 071	
Årets resultat					-73 943
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	1 969 577	579 164	-73 943

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	436 093
Årets resultat	-73 943
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-78 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	221 071
Summa till stämmans förfogande	505 221

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	505 221
-------------------------	---------

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 515 136	3 514 182
Övriga rörelseintäkter	3	2 578	510
		<u>3 517 714</u>	<u>3 514 692</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 903 264	-1 794 540
Underhåll	5	-221 071	-325 102
Personalkostnader	6	-349 930	-338 171
Avskrivningar	7	-589 274	-572 195
Rörelseresultat		<u>454 175</u>	<u>484 684</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 373	36 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-546 491	-679 561
Resultat efter finansiella poster		<u>-73 943</u>	<u>-157 888</u>
Årets resultat		<u>-73 943</u>	<u>-157 888</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-73 943	-157 888
Reservering till fond för yttre underhåll	-78 000	-134 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	221 071	325 102
Resultat efter fondförändring	69 128	33 214 <i>W</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	21 724 031	21 792 851
Inventarier	11	16 182	24 273
		<u>21 740 213</u>	<u>21 817 124</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 740 214</u>	<u>21 817 125</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	12 434
Swedbank underkonto		443 255	893 925
Övriga fordringar	12	6 483	6 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 165	98 803
		<u>527 903</u>	<u>1 011 594</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	15	66	66
Summa omsättningstillgångar		<u>2 527 969</u>	<u>3 011 660</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 268 183</u>	<u>24 828 785</u> <i>mw</i>

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		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		1 969 577	2 112 648
		<u>3 751 119</u>	<u>3 894 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		579 164	593 981
Årets resultat		-73 943	-157 888
		<u>505 221</u>	<u>436 093</u>
Summa eget kapital		<u>4 256 340</u>	<u>4 330 283</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>18 593 107</u>	<u>19 030 957</u>
		18 593 107	19 030 957
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	422 000	422 000
Leverantörsskulder		249 369	276 492
Aktuell skatteskuld		7 032	703
Övriga skulder	17	9 726	9 083
Fond för inre underhåll	18	326 211	324 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	404 398	434 637
		<u>1 418 736</u>	<u>1 467 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 268 183</u>	<u>24 828 785</u> <i>mm</i>

Noter

Not 1 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.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker 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, parkering rak avskrivningsplan 10 år samt garagedfart rak avskrivningsplan 30 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, 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. *W*

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	3 221 340	3 221 340
Hyror	191 877	191 377
Elavgifter	163 082	163 226
Summa	3 576 299	3 575 943
Avsättning till fond för inre underhåll	-42 002	-41 400
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-19 161	-20 361
Summa	3 515 136	3 514 182

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga intäkter	2 578	510
Summa	2 578	510

I övriga intäkter ingår återbetalning Fora för år 2004 med 1 469 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	173 707	116 952
Reparationer och löpande underhåll	210 038	173 686
Uppvärmning	708 123	686 117
El	259 444	268 237
Vatten	109 539	110 386
Sophämtning	60 350	59 591
Övriga avgifter	101 679	101 221
Förvaltningskostnader	158 661	144 625
Kommunal fastighetsavgift	65 651	59 311
Övrigt	56 072	74 414
Summa	1 903 264	1 794 540

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 545 kr (8 318 kr).

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	221 071	325 102
Summa	221 071	325 102 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 990	26 203
Vicevärdsarvode	52 000	48 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 600	1 600
Löner och övriga ersättningar	188 676	188 748
Sociala kostnader	80 664	73 620
Summa	349 930	338 171

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	4 735	4 523
Summa ansvarsförbindelser	4 735	4 523

Not 7 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	559 004	559 004
Markanläggningar	22 179	5 100
Inventarier	8 091	8 091
Summa	589 274	572 195

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	18 322	36 952
Ränteintäkter, skattekonto	51	37
Summa	18 373	36 989

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	546 491	679 561
Summa	546 491	679 561

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
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
-Nyanskaffningar, markanläggning	512 363	-
	<u>31 046 954</u>	<u>30 534 591</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 741 740	-8 177 636
-Årets avskrivning enligt plan	-581 183	-564 104
	<u>-9 322 923</u>	<u>-8 741 740</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 724 031	21 792 851
Bokfört värde byggnader	20 270 154	20 829 158
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	525 877	35 693
Summa	21 724 031	21 792 851

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme, grund	14 679 679	4 171 712
Stammar, värme	3 898 793	1 009 384
EI	2 396 682	807 507
Fasad	1 497 926	425 684
Fönster	898 756	302 815
Yttertak	599 171	201 877
Ventilation	599 171	201 877
Transport (hiss)	599 171	201 877
Inre UH	2 995 853	851 371
Garage	350 214	139 527
Rest	1 000 115	957 792
	<u>29 515 531</u>	<u>9 271 423</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Sophus	40 067	14 021
Markanläggning, p-platser	50 993	20 400
Markanläggning, garagedfart	512 363	17 079
	<u>603 423</u>	<u>51 500</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 20 311 000 (kr 18 228 000). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	16 400 000	3 237 000	19 637 000
Lokaler	457 000	217 000	674 000
	<u>16 857 000</u>	<u>3 454 000</u>	<u>20 311 000</u> <i>hN/</i>

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	<u>271 863</u>	<u>271 863</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-247 590	-239 499
-Årets avskrivning enligt plan	-8 091	-8 091
	<u>-255 681</u>	<u>-247 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	16 182	24 273

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	6 483	6 432
Summa	6 483	6 432

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tuna Kabel-Tv AB	15 469	15 469
Länsförsäkringar	31 742	30 139
Schneider Electric	2 517	2 438
Elektroskandia	-	41 043
Beijer	7 343	-
Fora	155	-
Merförbrukning el	12 290	-
Ränteintäkter	8 649	9 714
Summa	78 165	98 803

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,70 %	2016-02-09--2017-02-08	200 000	200 000
Bunden placering	0,70 %	2016-05-07--2017-05-06	600 000	600 000
Bunden placering	0,70 %	2016-06-11--2017-06-10	1 200 000	1 200 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa Bank

	2016-12-31	2015-12-31
OK	66	66
Summa	66	66 <i>mw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2,11%	2020-09-30	2020-09-30	3 984 896	4 028 328
Stadshypotek	3,33%	2017-09-30	2017-09-30	3 992 272	4 033 860
Stadshypotek	1,83%	2021-06-30	2021-06-30	1 990 500	2 012 500
Stadshypotek	3,59%	2018-07-30	2018-07-30	3 981 000	4 025 000
Stadshypotek	1,85%	2017-02-09	2017-02-09	1 987 876	2 009 876
Stadshypotek	1,55%	2019-01-30	2019-01-30	805 000	886 250
Stadshypotek	3,16%	2018-01-30	2018-01-30	805 000	870 000
Stadshypotek	3,44%	2019-01-30	2019-01-30	1 468 563	1 587 143
				<u>19 015 107</u>	<u>19 452 957</u>
Avgår kortfristig del				-422 000	-422 000
Summa				18 593 107	19 030 957

Nästa års amortering uppgår till 422 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 2 108 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 16 907 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
	<u>28 628 000</u>	<u>28 628 000</u>

Not 17 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	4 442	4 194
Arbetsgivaravgift	5 284	4 889
Summa	9 726	9 083

Not 18 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	324 630	328 135
Årets avsättning	42 002	41 400
Uttag under året	-40 421	-44 905
Belopp vid årets utgång	326 211	324 630

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 538	8 306
Fastighetsanställdas förbund	623	-
Söderbergs Åkeri	1 238	-
Upplupna räntor	72 618	92 467
Löneskatt	1 911	1 675
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	33 200	32 500
Förskottsbetalda avgifter/hyror	286 270	299 689
Summa	404 398	434 637 <i>inkl</i>

Underskrifter

Karlskoga 2017-05-15



Curt Söderberg



Randie Pettersson



Per Nilsson



Sune Karlsson



Stefan Andersson



Victoria Andersson



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-05-17



Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kyrkoherden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 17/5 2017



Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Nilsson

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.