

Årsredovisning för  
**HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga**  
716411-6217

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**



**Innehållsförteckning:**

|                        | <b>Sida</b> |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4         |
| Resultaträkning        | 5           |
| Balansräkning          | 6-7         |
| Noter                  | 8-14        |
| Underskrifter          | 14          |

## Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

### 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 delade på vicevärdskapet fram till 2017-06-30. Fr o m 2017-07-01 tog Benny Larsen och Annelie Andersson över vicevärdskapet. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg. Allianceplus sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

### 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 <sup>2</sup>  |
|---------|------------|-----------------|
| 1 rok   | 21         | 802,50          |
| 2 rok   | 30         | 1 684,50        |
| 3 rok   | 24         | 1 830,00        |
|         | <b>75</b>  | <b>4 317,00</b> |


Lokaler: 12 st  
Garage: 23 st  
P-platser: 51 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-20.

### Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:

2015 - Ledbelysning i trapphus.  
2016 - Plåtarbeten på garage.  
2016 - Källarnedfart, asfaltering.  
2016 - Målning fönsterbleck.  
2017 - Byte samtliga vindskivor.  
2017 - Belysning till alla källare.  
2017 - Porttelefoner.  
2017 - Målning, tapetsering expedition och korridor. 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 10 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 Per Nilsson, Victoria Andersson och Stefan Andersson.

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 Erik Robertsson, sammankallande, och Mona Carlsson. }w/

## 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 2017.

### Årets underhåll

Byte av samtliga (10) vindskivor.  
Belysning i källaren (rörelsestyrt).  
Porttelefoner (portlås med "tags").  
Målning, tapetsering, golvläggning i expeditionen och korridor.  
Källardörr 56:an.  
Torktumlare.

### Aktiviteter

"Pysselgrupp" varje tisdag. Höstträff med mat.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna var oförändrade under 2017.

### Framtida underhåll

Målning av alla (80st) källarfönster.  
Målning av takfotsbräder.  
Markarbeten på baksidan.

### Budget för år 2018

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 115 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2018. *mm*

## Flerårsöversikt

|                                          | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 3 519 | 3 515 | 3 514 | 3 518 | 3 528 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | -66   | -74   | -158  | 135   | 113   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm      | 746   | 746   | 746   | 746   | 746   |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 452   | 441   | 416   | 408   | 419   |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad       | 4 311 | 4 405 | 4 506 | 4 600 | 4 715 |
| Likviditet i % *                         | 175   | 178   | 205   | 209   | 191   |
| Soliditet i % **                         | 18    | 18    | 17    | 18    | 17    |

\* 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-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>Resultat |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 1 510 005        | 271 537                 | 1 969 577           | 579 164                | -73 943           |
| Disposition enligt stämmobeslut       |                  |                         |                     | -73 943                | 73 943            |
| Reservering till fond för YU enl.plan |                  |                         | 87 000              | -87 000                |                   |
| lanspråktagande av fond för YU        |                  |                         | -126 166            | 126 166                |                   |
| Årets resultat                        |                  |                         |                     |                        | -66 331           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>1 510 005</b> | <b>271 537</b>          | <b>1 930 411</b>    | <b>544 387</b>         | <b>-66 331</b>    |

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                  | Belopp i kr    |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>    |                |
| Balanserat resultat                                              | 505 221        |
| Årets resultat                                                   | -66 331        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan  | -87 000        |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 126 166        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                            | <b>478 056</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 478 056 |
|-------------------------|---------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 3 518 665                         | 3 515 136                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 6                                 | 2 578                             |
|                                            |            | <u>3 518 671</u>                  | <u>3 517 714</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -1 952 554                        | -1 903 264                        |
| Underhåll                                  | 5          | -126 166                          | -221 071                          |
| Personalkostnader                          | 6          | -400 970                          | -349 930                          |
| Avskrivningar                              | 7          | -619 103                          | -589 274                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u>419 878</u>                    | <u>454 175</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 18 117                            | 18 373                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9          | -504 326                          | -546 491                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u>-66 331</u>                    | <u>-73 943</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u>-66 331</u>                    | <u>-73 943</u>                    |

## Tilläggsupplysning

|                                             |                |                         |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Årets resultat                              | -66 331        | -73 943                 |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -87 000        | -78 000                 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 126 166        | 221 071                 |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <b>-27 165</b> | <b>69 128</b> <i>mw</i> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31          |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|---------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                     |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                     |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                     |
| Byggnader, mark och markanläggningar         | 10  | 21 142 849        | 21 724 031          |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 11  | 268 478           | -                   |
| Inventarier                                  | 12  | 8 091             | 16 182              |
|                                              |     | <u>21 419 418</u> | <u>21 740 213</u>   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                     |
| Andelar i HSB                                |     | 1                 | 1                   |
|                                              |     | <u>1</u>          | <u>1</u>            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>21 419 419</u> | <u>21 740 214</u>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                     |
| Swedbank underkonto                          |     | 153 442           | 443 255             |
| Övriga fordringar                            | 13  | 6 485             | 6 483               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 68 999            | 78 165              |
|                                              |     | <u>228 926</u>    | <u>527 903</u>      |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              | 15  | 2 000 000         | 2 000 000           |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 16  | 66                | 66                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>2 228 992</u>  | <u>2 527 969</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>23 648 411</u> | <u>24 268 183</u> m |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i>           |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                             |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                             |
| Insatser                                     |            | 1 510 005         | 1 510 005                   |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 271 537           | 271 537                     |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 930 411         | 1 969 577                   |
|                                              |            | <u>3 711 953</u>  | <u>3 751 119</u>            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                             |
| Balanserat resultat                          |            | 544 387           | 579 164                     |
| Årets resultat                               |            | -66 331           | -73 943                     |
|                                              |            | <u>478 056</u>    | <u>505 221</u>              |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>4 190 009</u>  | <u>4 256 340</u>            |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17         | <u>18 187 757</u> | <u>18 593 107</u>           |
|                                              |            | 18 187 757        | 18 593 107                  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17         | 422 000           | 422 000                     |
| Leverantörsskulder                           |            | 188 918           | 249 369                     |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 10 569            | 7 032                       |
| Övriga skulder                               | 18         | 20 491            | 9 726                       |
| Fond för inre underhåll                      | 19         | 344 679           | 326 211                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 283 988           | 404 398                     |
|                                              |            | <u>1 270 645</u>  | <u>1 418 736</u>            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>23 648 411</u> | <u>24 268 183</u> <i>mn</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.

#### ***Maskiner och andra tekniska anläggningar***

Avskrivning på låssystemet sker enligt en 10-årig rak plan.


#### ***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. 

## Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 3 221 340                 | 3 221 340                 |
| Hyror                                    | 193 517                   | 191 877                   |
| Elavgifter                               | 162 069                   | 163 082                   |
| <b>Summa</b>                             | <b>3 576 926</b>          | <b>3 576 299</b>          |
| Avsättning till fond för inre underhåll  | -42 700                   | -42 002                   |
| Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser | -15 561                   | -19 161                   |
| <b>Summa</b>                             | <b>3 518 665</b>          | <b>3 515 136</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | 6                         | 2 578                     |
| <b>Summa</b>    | <b>6</b>                  | <b>2 578</b>              |

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

## Not 4 Drift

|                                              | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning | 159 854                   | 173 707                   |
| Reparationer och löpande underhåll           | 146 908                   | 210 038                   |
| Uppvärmning                                  | 803 814                   | 708 123                   |
| El                                           | 251 498                   | 259 444                   |
| Vatten                                       | 126 536                   | 109 539                   |
| Sophämtning                                  | 60 765                    | 60 350                    |
| Övriga avgifter                              | 101 102                   | 101 679                   |
| Förvaltningskostnader                        | 148 438                   | 158 661                   |
| Kommunal fastighetsavgift                    | 65 651                    | 65 651                    |
| Övrigt                                       | 87 988                    | 56 072                    |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 952 554</b>          | <b>1 903 264</b>          |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 905 kr (8 545 kr).

## Not 5 Underhåll

|                                         | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 126 166                   | 221 071                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>126 166</b>            | <b>221 071</b> ✓          |

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                    | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 38 220                    | 26 990                    |
| Vicevärdsarvode                    | 63 000                    | 52 000                    |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 1 700                     | 1 600                     |
| Löner och övriga ersättningar      | 205 538                   | 188 676                   |
| Sociala kostnader                  | 92 512                    | 80 664                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>400 970</b>            | <b>349 930</b>            |

### Medelantalet anställda

|               | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Anställda     | 0,5                       | 0,5                       |
| <b>Totalt</b> | <b>0,5</b>                | <b>0,5</b>                |

### Eventualförpliktelser

#### Eventualförpliktelser

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Fastigo                          | 3 708        | 4 735        |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>3 708</b> | <b>4 735</b> |

## Not 7 Avskrivningar

|                                          | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 559 004                   | 559 004                   |
| Markanläggningar                         | 22 178                    | 22 179                    |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 29 830                    | -                         |
| Inventarier                              | 8 091                     | 8 091                     |
| <b>Summa</b>                             | <b>619 103</b>            | <b>589 274</b>            |

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                            | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter              | 18 115                    | 18 322                    |
| Ränteintäkter, skattekonto | 2                         | 51                        |
| <b>Summa</b>               | <b>18 117</b>             | <b>18 373</b>             |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 504 326                   | 546 491                   |
| <b>Summa</b>                        | <b>504 326</b>            | <b>546 491</b>            |

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

|                                         | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början, byggnad              | 29 555 598        | 29 555 598        |
| -Vid årets början, mark                 | 928 000           | 928 000           |
| -Vid årets början, markanläggning       | 563 356           | 50 993            |
| -Nyanskaffningar, markanläggning        | -                 | 512 363           |
|                                         | <u>31 046 954</u> | <u>31 046 954</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -9 322 923        | -8 741 740        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -581 182          | -581 183          |
|                                         | <u>-9 904 105</u> | <u>-9 322 923</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>21 142 849</b> | <b>21 724 031</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 19 711 150        | 20 270 154        |
| Bokfört värde mark                      | 928 000           | 928 000           |
| Bokfört värde markanläggningar          | 503 699           | 525 877           |
| <b>Summa</b>                            | <b>21 142 849</b> | <b>21 724 031</b> |

### Komponentavskrivning fördelad

|                  | Fördelat ansk.värde | Fördelade ack. avskr |
|------------------|---------------------|----------------------|
| Stomme, grund    | 14 679 679          | 4 356 062            |
| Stammar, värme   | 3 898 793           | 1 099 678            |
| EI               | 2 396 682           | 879 742              |
| Fasad            | 1 497 926           | 444 495              |
| Fönster          | 898 756             | 329 903              |
| Yttertak         | 599 171             | 219 936              |
| Ventilation      | 599 171             | 219 936              |
| Transport (hiss) | 599 171             | 219 936              |
| Inre UH          | 2 995 853           | 888 997              |
| Garage           | 350 214             | 169 625              |
| Rest             | 1 000 115           | 1 000 115            |
|                  | <u>29 515 531</u>   | <u>9 828 425</u>     |

### Komponentavskrivning faktisk

|                             | Faktiskt ansk. värde | Faktiskt ack. avskr |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| Sophus                      | 40 067               | 16 023              |
| Markanläggning, p-platser   | 50 993               | 25 499              |
| Markanläggning, garagedfart | 512 363              | 34 158              |
|                             | <u>603 423</u>       | <u>75 680</u>       |

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 20 311 000. 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>ym</i> |

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2017-12-31     | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |            |
| -Vid årets början                       | -              | -          |
| -Nyanskaffningar                        | 298 308        | -          |
|                                         | <u>298 308</u> | -          |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |            |
| -Vid årets början                       | -              | -          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -29 830        | -          |
|                                         | <u>-29 830</u> | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>268 478</b> | -          |

### Not 12 Inventarier

|                                         | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 271 863         | 271 863         |
|                                         | <u>271 863</u>  | <u>271 863</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -255 681        | -247 590        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -8 091          | -8 091          |
|                                         | <u>-263 772</u> | <u>-255 681</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>8 091</b>    | <b>16 182</b>   |

### Not 13 Övriga fordringar

|              | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 6 485        | 6 483        |
| <b>Summa</b> | <b>6 485</b> | <b>6 483</b> |

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Tuna Kabel-Tv AB   | 15 469        | 15 469        |
| Länsförsäkringar   | 32 376        | 31 742        |
| Schneider Electric | -             | 2 517         |
| Beijer             | -             | 7 343         |
| Fora               | -             | 155           |
| Merförbrukning el  | 11 277        | 12 290        |
| Ränteintäkter      | 9 877         | 8 649         |
| <b>Summa</b>       | <b>68 999</b> | <b>78 165</b> |

### Not 15 Kortfristiga placeringar

|                  | Räntesats | Löptid                 | 2017-12-31       | 2016-12-31                 |
|------------------|-----------|------------------------|------------------|----------------------------|
| HSB Karlskoga,   |           |                        |                  |                            |
| Bunden placering | 1,25 %    | 2017-02-08--2018-02-07 | 200 000          | 200 000                    |
| Bunden placering | 1,00 %    | 2017-11-05--2018-11-04 | 600 000          | 600 000                    |
| Bunden placering | 1,00 %    | 2017-06-10--2018-06-09 | 1 200 000        | 1 200 000                  |
| <b>Summa</b>     |           |                        | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> <i>hm</i> |

### Not 16 Kassa Bank

|              | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| OK           | 66         | 66         |
| <b>Summa</b> | <b>66</b>  | <b>66</b>  |

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 2,11%     | 2020-09-30   | 2020-09-30 | 3 941 464         | 3 984 896         |
| Stadshypotek          | 2,13%     | 2022-09-30   | 2022-09-30 | 3 950 684         | 3 992 272         |
| Stadshypotek          | 1,83%     | 2021-06-30   | 2021-06-30 | 1 968 500         | 1 990 500         |
| Stadshypotek          | 3,59%     | 2018-07-30   | 2018-07-30 | 3 937 000         | 3 981 000         |
| Stadshypotek          | 1,85%     | 2018-02-09   | 2018-02-09 | 1 965 876         | 1 987 876         |
| Stadshypotek          | 1,55%     | 2019-01-30   | 2019-01-30 | 740 000           | 805 000           |
| Stadshypotek          | 3,16%     | 2018-01-30   | 2018-01-30 | 756 250           | 805 000           |
| Stadshypotek          | 3,44%     | 2019-01-30   | 2019-01-30 | 1 349 983         | 1 468 563         |
|                       |           |              |            | 18 609 757        | 19 015 107        |
| Avgår kortfristig del |           |              |            | -422 000          | -422 000          |
| <b>Summa</b>          |           |              |            | <b>18 187 757</b> | <b>18 593 107</b> |

Nästa års amortering uppgår till 422 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 2 108 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 16 502 tkr.

### Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

|                        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 640 600        | 28 640 600        |
| Varav i eget förvar    | -12 600           | -12 600           |
|                        | <b>28 628 000</b> | <b>28 628 000</b> |

### Not 18 Övriga skulder

|                          | 2017-12-31    | 2016-12-31   |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Preliminärskatt personal | 10 485        | 4 442        |
| Arbetsgivaravgift        | 10 006        | 5 284        |
| <b>Summa</b>             | <b>20 491</b> | <b>9 726</b> |

### Not 19 Fond för inre underhåll


|                                | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 326 211        | 324 630        |
| Årets avsättning               | 42 700         | 42 002         |
| Uttag under året               | -24 232        | -40 421        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>344 679</b> | <b>326 211</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                          | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode               | 8 905          | 8 538          |
| Fastighetsanställdas förbund             | -              | 623            |
| HSB Karlskoga-Degerfors                  | 440            | -              |
| Söderbergs Åkeri                         | -              | 1 238          |
| Upplupna räntor                          | 76 770         | 72 618         |
| Löneskatt                                | 1 947          | 1 911          |
| Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter | 38 500         | 33 200         |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror          | 157 426        | 286 270        |
| <b>Summa</b>                             | <b>283 988</b> | <b>404 398</b> |

## Underskrifter

Karlskoga 2018-04-10

  
Curt Söderberg

  
Randie Pettersson

  
Per Nilsson

  
Sune Karlsson

  
Stefan Andersson

  
Victoria Andersson

  
Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-04-12

  
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

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 revisionsd 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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.

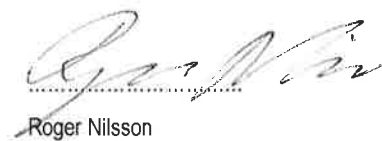
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 12/14 2018



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.