

Årsredovisning för
HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga

716411-6217

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2019

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärdar har varit Victoria Andersson och Curt Söderberg. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg. Allianceplus sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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: 12 st
Garage: 23 st
P-platser: 53 st

Taxeringsvärdet är 27 169 tkr varav byggnadsvärdet är 22 267 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 2019-09-11.

Energideklaration är utförd 2019. *hw*

Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:

2010 - Återvinningsstation (soprum)
2011 - Hissrenovering
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.
2018 - Målning källarfönster.
2018 - Målning takfotsbrädor alla hus.
2018 - Bastubyggnad.

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Nilsson, Stefan Andersson samt Victoria Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Ann Karlsson 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. *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 2019.

Årets underhåll

Nytt garagetak.
Nytt golv i samlingslokalen.
Uppgradering till HD ljud och bild på Sappa.

Aktiviteter

"Pysselgrupp" varje tisdag eftermiddag, kl. 1400-1600. Grillkväll.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 2 %. Hyrorna var oförändrade under 2019.

Framtida underhåll

Balkongtak och golv.
Källarnedfarter 2 stycken beläggning.
Utemiljön förbättras enligt utegruppen.

Budget för år 2020

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 102 tkr.

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2020. Hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser höjs 2020-01-01 med 5 %. *m*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 580	3 518	3 519	3 515	3 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	211	72	-66	-74	-158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	761	746	746	746	746
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	447	433	452	441	416
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 111	4 220	4 311	4 405	4 506
Likviditet i % *	181	181	175	178	205
Soliditet i % **	19	18	18	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.

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 005	271 537	1 814 286	594 181	71 606
Disposition enligt stämmobeslut				71 606	-71 606
Reservering till fond för YU enl.plan			105 000	-105 000	
lanspråktagande av fond för YU			-75 925	75 925	
Årets resultat					211 296
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	1 843 361	636 712	211 296

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition


Belopp i kr

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	665 787
Årets resultat	211 296
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-105 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	75 925
Summa till stämmans förfogande	848 008

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	848 008
-------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 579 860	3 517 688
Övriga rörelseintäkter	3	11 006	11 595
		<u>3 590 866</u>	<u>3 529 283</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 929 388	-1 869 458
Underhåll	5	-75 925	-231 125
Personalkostnader	6	-404 632	-377 619
Avskrivningar	7	-574 183	-576 778
Övriga rörelsekostnader	8	-50 164	-
Rörelseresultat		<u>556 574</u>	<u>474 303</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 670	17 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-361 948	-420 692
Resultat efter finansiella poster		<u>211 296</u>	<u>71 606</u>
Årets resultat		<u>211 296</u>	<u>71 606</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		211 296	71 606
Reservering till fond för yttre underhåll		-105 000	-115 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		75 925	231 125
Resultat efter fondförändring		<u>182 221</u>	<u>187 731</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	20 433 710	20 603 992
Pågående nyanläggningar	12	-	50 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	208 816	238 648
Inventarier	14	-	-
		20 642 526	20 893 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		20 642 527	20 893 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200	539
Swedbank underkonto		226 204	211 393
Övriga fordringar	15	99	2 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81 125	63 046
		307 628	277 848
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	1 800 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>	18	479 471	527 050
Summa omsättningstillgångar		2 587 099	2 604 898
SUMMA TILLGÅNGAR		23 229 626	23 497 955 <i>mw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		1 843 361	1 814 286
		<u>3 624 903</u>	<u>3 595 828</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		636 712	594 181
Årets resultat		211 296	71 606
		<u>848 008</u>	<u>665 787</u>
Summa eget kapital		<u>4 472 911</u>	<u>4 261 615</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	<u>11 617 663</u>	<u>14 105 608</u>
		11 617 663	14 105 608
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	6 132 644	4 112 194
Leverantörsskulder		191 831	244 521
Aktuell skatteskuld		18 832	1 094
Övriga skulder	20	10 928	10 588
Fond för inre underhåll	21	369 709	365 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	415 108	396 401
		<u>7 139 052</u>	<u>5 130 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 229 626</u>	<u>23 497 955</u> <i>hw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 1,7 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, parkering 10 år, garagenedfart 30 år, takomläggning garage 30 år samt bastubyggnation 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 285 756	3 221 340
Hyror	192 637	195 237
Elavgifter	162 563	159 811
Summa	3 640 956	3 576 388
Avsättning till fond för inre underhåll	-45 400	-43 799
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-15 696	-14 901
Summa	3 579 860	3 517 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	4 236
Överlåtelseavgifter	11 000	6 600
Övriga intäkter	6	759
Summa	11 006	11 595

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	146 474	139 160
Reparationer och löpande underhåll	140 475	142 969
Uppvärmning	717 161	731 586
El	243 957	247 000
Vatten	130 953	123 573
Sophämtning	70 064	67 136
Övriga avgifter	101 433	100 657
Förvaltningskostnader	171 140	162 997
Kommunal fastighetsavgift	86 988	65 651
Övrigt	120 743	88 729
Summa	1 929 388	1 869 458

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

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	75 925	231 125
Summa	75 925	231 125

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	43 600	38 385
Vicevärdsarvode	57 500	54 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 800	1 700
Löner och övriga ersättningar	206 264	187 273
Sociala kostnader	95 468	96 261
Summa	404 632	377 619

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	4 125	5 052
Summa ansvarsförbindelser	4 125	5 052

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	522 173	516 679
Markanläggningar	22 178	22 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	29 832	29 830
Inventarier	-	8 091
Summa	574 183	576 778

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	50 164	-
Summa	50 164	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	16 670	17 995
Summa	16 670	17 995

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	361 948	420 692
Summa	361 948	420 692

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	29 555 598	29 555 598
-Nyanskaffningar, byggnad	373 817	-
-Överföring från pågående nyanläggningar	50 416	-
-Utrangeringar, byggnad	-116 738	-
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	563 356	563 356
	31 354 449	31 046 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 442 962	-9 904 105
-Utrangeringar, byggnad	66 574	-
-Årets avskrivning enligt plan	-544 351	-538 857
	-10 920 739	-10 442 962
Redovisat värde vid årets slut	20 433 710	20 603 992
Bokfört värde byggnader	19 046 367	19 194 471
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	459 343	481 521
Summa	20 433 710	20 603 992

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 27 169 000 (kr 20 311 000). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	21 800 000	4 586 000	26 386 000
Lokaler	467 000	316 000	783 000
	22 267 000	4 902 000	27 169 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	50 416	-
Investeringar	-	50 416
Omklassificeringar	-50 416	-
Redovisat värde vid årets slut	-	50 416 <i>hw</i>

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 308	298 308
	<u>298 308</u>	<u>298 308</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 660	-29 830
-Årets avskrivning enligt plan	-29 832	-29 830
	<u>-89 492</u>	<u>-59 660</u>
Redovisat värde vid årets slut	208 816	238 648

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	<u>271 863</u>	<u>271 863</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 863	-263 772
-Årets avskrivning enligt plan	-	-8 091
	<u>-271 863</u>	<u>-271 863</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	99	2 870
Summa	99	2 870

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Sappa	24 569	15 513
Länsförsäkringar	37 017	33 350
Merförbrukning el	13 351	8 035
Ränteintäkter	6 188	6 148
Summa	81 125	63 046

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80 %	2019-11-03--2020-11-02	600 000	600 000
Bunden placering	0,80 %	2019-06-08--2020-06-07	1 200 000	1 200 000
Summa			1 800 000	1 800 000

Not 18 Kassa Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	479 405	526 984
OK	66	66
Summa	479 471	527 050

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2,11%	2020-09-30	2020-09-30	3 854 600	3 898 032
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	3 867 508	3 909 096
Stadshypotek	1,83%	2021-06-30	2021-06-30	1 924 500	1 946 500
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	3 849 000	3 893 000
Stadshypotek	2,10%	2020-02-13	2020-02-13	1 921 876	1 943 876
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	610 000	691 250
Stadshypotek	1,75%	2021-01-30	2021-01-30	610 000	675 000
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	1 112 823	1 261 048
				<u>17 750 307</u>	<u>18 217 802</u>
Avgår kortfristig del				-6 132 644	-4 112 194
Summa				11 617 663	14 105 608
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				11 617 663	14 105 608
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 711 044	3 690 594
Amorteringar nästa år				421 600	421 600
				<u>17 750 307</u>	<u>18 217 802</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 686 400	1 686 400
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				15 642 300	16 109 800

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	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 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	4 830	4 550
Arbetsgivaravgift	6 098	6 038
Summa	10 928	10 588

Not 21 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	365 934	344 679
Årets avsättning	45 400	43 799
Uttag under året	-41 625	-22 544
Belopp vid årets utgång	369 709	365 934

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
AB Felixson´s Eftr	6 700	-
Wärna	7 600	-
Upplupna räntor	51 558	65 483
Löneskatt	2 047	2 007
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	26 900	26 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	310 939	292 883
Summa	415 108	396 401

Underskrifter

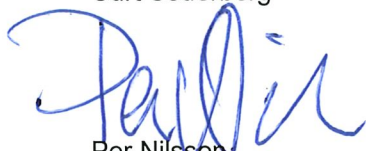
Karlskoga 2020-03-30



Curt Söderberg



Randie Pettersson



Per Nilsson



Sune Karlsson



Stefan Andersson



Victoria Andersson



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-15



Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor



Helene 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om 

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 15/14 2020


Heléne Maljgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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.