

Årsredovisning för
HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga
716411-6217

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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. Wärna sköter städning och vaktmästare den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-15. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

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 r o k	21	802,50
2 r o k	30	1 684,50
3 r o k	24	1 830,00
	75	4 317,00

Lokaler: 10 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 2020-09-02.

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.
2019 - Nytt garagetak

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Curt Söderberg	ordförande
Thomas Carlsson	vice ordförande
Birgitta Andersson	sekreterare
Johan Ingmarsson	ledamot
Sune Karlsson	ledamot
Victoria Andersson	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Curt Söderberg, Birgitta Andersson samt Sune Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 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

Ingen ny valberedning utsedd. Styrelsen har fått uppdrag från stämman att ordna en ny valberedning. *hu*

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 2020.

Årets underhåll

Två nya pergolor byggda på tomt.
Ventiler insatta på alla garageportar.
55m² golv lagt i uthyrningslokalen
Ny torktumlare i hus 58.
Borttagning av asfalt på baksidan och sådd av gräsmatta.

Aktiviteter

"Pysselgrupp" varje tisdag.
Årsstämma.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser höjdes 2020-01-01 med 5 %.

Framtida underhåll

Plasttak vid källaringång 27C och 56B,
Källartrappor 2 stycken beläggning.
68 balkonger renoveras och beläggas, beräknad kostnad 1 100 000 kr.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 119 tkr.

Fr o m 2021-01-01 ingår elavgiften i årsavgifterna, vilket medför en höjning med 5 %. Hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser beräknas var oförändrade under 2021. *hw*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 542	3 580	3 518	3 519	3 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	211	72	-66	-74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	761	761	746	746	746
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	459	447	433	452	441
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 018	4 111	4 220	4 311	4 405
Likviditet i % *	214	181	181	175	178
Soliditet i % **	21	19	18	18	18

* 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	1 843 361	636 712	211 296
Disposition enligt stämmobeslut				211 296	-211 296
Reservering till fond för YU enl.plan			102 000	-102 000	
lanspråktagande av fond för YU			-31 226	31 226	
Årets resultat					252 275
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	1 914 135	777 234	252 275

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	848 008
Årets resultat	252 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-102 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	31 226
Summa till stämmans förfogande	1 029 509

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 029 509
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 542 474	3 579 860
Övriga rörelseintäkter	3	23 213	11 006
		<u>3 565 687</u>	<u>3 590 866</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 981 315	-1 929 388
Underhåll	5	-31 226	-75 925
Personalkostnader	6	-389 397	-404 632
Avskrivningar	7	-574 176	-574 183
Övriga rörelsekostnader	8	-	-50 164
Rörelseresultat		<u>589 573</u>	<u>556 574</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 032	16 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353 330	-361 948
Resultat efter finansiella poster		<u>252 275</u>	<u>211 296</u>
Årets resultat		<u>252 275</u>	<u>211 296</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	252 275	211 296
Reservering till fond för yttre underhåll	-102 000	-105 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	31 226	75 925
Resultat efter fondförändring	181 501	182 221

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	19 889 365	20 433 710
Pågående nyanläggningar	12	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	178 985	208 816
Inventarier	14	-	-
		20 068 350	20 642 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		20 068 351	20 642 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	200
Swedbank underkonto		241 063	226 204
Övriga fordringar	15	99	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	73 510	81 125
		315 772	307 628
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	1 800 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>	18	847 282	479 471
Summa omsättningstillgångar		2 963 054	2 587 099
SUMMA TILLGÅNGAR		23 031 405	23 229 626 <i>W</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		1 914 135	1 843 361
		<u>3 695 677</u>	<u>3 624 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		777 234	636 712
Årets resultat		252 275	211 296
		<u>1 029 509</u>	<u>848 008</u>
Summa eget kapital		<u>4 725 186</u>	<u>4 472 911</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	<u>12 668 731</u>	<u>11 617 663</u>
		12 668 731	11 617 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	4 676 226	6 132 644
Leverantörsskulder		152 993	191 831
Aktuell skatteskuld		20 236	18 832
Övriga skulder	20	11 844	10 928
Fond för inre underhåll	21	377 999	369 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>398 190</u>	<u>415 108</u>
		5 637 488	7 139 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 031 405</u>	<u>23 229 626</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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 285 756	3 285 756
Hyror	203 529	192 637
Elavgifter	120 394	162 563
Summa	3 609 679	3 640 956
Avsättning till fond för inre underhåll	-47 000	-45 400
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-20 205	-15 696
Summa	3 542 474	3 579 860

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 925	-
Överlåtelseavgifter	9 900	11 000
Övriga intäkter	8 388	6
Summa	23 213	11 006

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	149 680	146 474
Reparationer och löpande underhåll	263 849	140 475
Uppvärmning	671 945	717 161
El	230 261	243 957
Vatten	122 206	130 953
Sophämtning	74 847	70 064
Övriga avgifter	138 221	101 433
Förvaltningskostnader	179 257	171 140
Kommunal fastighetsavgift	86 988	86 988
Övrigt	64 061	120 743
Summa	1 981 315	1 929 388

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 708 kr (9 374 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	31 226	75 925
Summa	31 226	75 925 hu

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	42 665	43 600
Vicevärdsarvode	60 800	57 500
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 800	1 800
Löner och övriga ersättningar	206 035	206 264
Sociala kostnader	78 097	95 468
Summa	389 397	404 632

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	4 111	4 125
Summa ansvarsförbindelser	4 111	4 125

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	522 169	522 173
Markanläggningar	22 176	22 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	29 831	29 832
Summa	574 176	574 183

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	-	50 164
Summa	-	50 164

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	16 032	16 670
Summa	16 032	16 670

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	353 330	361 948
Summa	353 330	361 948

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	29 863 093	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	31 354 449
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 920 739	-10 442 962
-Utrangeringar, byggnad	-	66 574
-Årets avskrivning enligt plan	-544 345	-544 351
	-11 465 084	-10 920 739
Redovisat värde vid årets slut	19 889 365	20 433 710
Bokfört värde byggnader	18 524 198	19 046 367
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	437 167	459 343
Summa	19 889 365	20 433 710

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 27 169 000. 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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	50 416
Omklassificeringar	-	-50 416
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 308	298 308
	298 308	298 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 492	-59 660
-Årets avskrivning enligt plan	-29 831	-29 832
	-119 323	-89 492
Redovisat värde vid årets slut	178 985	208 816

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	271 863	271 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 863	-271 863
	-271 863	-271 863
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	99	99
Summa	99	99

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa	24 525	24 569
Länsförsäkringar	37 884	37 017
Merförbrukning el	-	13 351
Ers faktura Sappa	5 653	-
Ränteintäkter	5 448	6 188
Summa	73 510	81 125

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70 %	2020-11-02--2021-11-01	600 000	600 000
Bunden placering	0,70 %	2020-06-07--2021-06-06	1 200 000	1 200 000
Summa			1 800 000	1 800 000

Not 18 Kassa Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	847 216	479 405
OK	66	66
Summa	847 282	479 471 <i>hw</i>

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	3 811 168	3 854 600
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	3 825 920	3 867 508
Stadshypotek	1,83%	2021-06-30	2021-06-30	1 902 500	1 924 500
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	3 805 000	3 849 000
Stadshypotek	2,35%	2021-02-15	2021-02-15	1 899 876	1 921 876
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	545 000	610 000
Stadshypotek	1,75%	2021-01-30	2021-01-30	561 250	610 000
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	994 243	1 112 823
				<u>17 344 957</u>	<u>17 750 307</u>
Avgår kortfristig del				-4 676 226	-6 132 644
Summa				12 668 731	11 617 663
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				12 668 731	11 617 663
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 254 626	5 711 044
Amorteringar nästa år				421 600	421 600
				<u>17 344 957</u>	<u>17 750 307</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)				15 237 000	15 642 300

Lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	5 275	4 830
Arbetsgivaravgift	6 569	6 098
Summa	11 844	10 928

Not 21 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	369 709	365 934
Årets avsättning	47 000	45 400
Uttag under året	-38 710	-41 625
Belopp vid årets utgång	377 999	369 709

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 572	9 364
AB Felixson´s Eftr	-	6 700
Wärna	-	7 600
Upplupna räntor	55 831	51 558
Löneskatt	4 104	2 047
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	27 400	26 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	301 283	310 939
Summa	398 190	415 108

Underskrifter

Karlskoga 2021-04-16



Curt Söderberg



Thomas Carlsson



Birgitta Andersson



Sune Karlsson



Johan Ingmarsson



Victoria Andersson



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-19



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 2020.

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 2020 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 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 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 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 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 revisions sed 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. *lw*

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlopande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 19 / 4 2021



Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige 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.