

Årsredovisning för

HSB brf Prosten i Karlskoga

716411-6233

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Vicevärd har varit Peter Strömberg. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-20. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Prosten 1, Klockaren 1 byggdes år 1949. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Nobelparken 1, 2, 4, Västra Nobelvägen 2, Dalvägen 1.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	4	75,00
2 r o k	6	300,00
3 r o k	14	1 079,00
4 r o k	10	1 006,00
	34	2 460,00

Lokaler: 5 st
P-platser: 30 st

Taxeringsvärdet är 13 175 tkr varav byggnadsvärdet är 10 507 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Energideklaration utfördes under 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-09-14.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014 - Relining av avloppsrör under källare i hela föreningen.

2015 - Byte av trasiga avloppsrör i mark.

2017 - Renovering kyrksalen. *mw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anki Alexandersson	ordförande
Lena Johansson	sekreterare
Ingemar Olofsson	ledamot
Jonna Tikkanen	ledamot
Elisabeth Westerlund	ledamot
Niklas Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Solveig Olsen	suppleant
Anna-Stina Hagberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingemar Olofsson samt suppleanterna Solveig Olsen och Anna-Stina Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Johansson, Anki Alexandersson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Mattias Jönsson, ingen suppleant är utsedd, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anki Alexandersson, ersättare Lena Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Strömberg.

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 2021-11-17.

Årets underhåll

Tak över källarnedgångar.

Byte tak (fortsätter 2022)

Målning fönster.

Kyrksalen, åtgärder efter vattenskada.

Beskrining träd. 

Framtida underhåll

Fortsatt takbyte (sista etappen)

Fortsatt fönstermålning.

Laddstolpar el.

Separera dagvatten och spillvatten för att undvika framtida översvämningar.

Omläggning asfalt.

Byte fläktsystem.

Aktiviteter

På grund av Coronapandemin har en del ställts in. Grillning vid städdag och adventskaffe.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyrorna höjdes med 1% from 1 januari 2021.

Ytterligare hyreshöjning skedde med 7 % from 1 oktober 2021 på grund av takbytet som påbörjades under 2021.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 167 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2021.

Årsavgiften och hyra för lokaler beräknas höjas med 2%, 2022-01-01

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 820	1 780	1 764	1 750	1 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-356	-266	96	-345
Balansomslutning, tkr	12 036	9 160	9 478	9 786	9 802
Avgifts & hyresbortfall, %	0,2	0,3	1	0,9	0,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	701	683	676	669	662
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	500	418	545	449	602
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 355	3 407	3 431	3 455	3 479
Likviditet i % *	230	219	301	337	236
Soliditet i % **	3	4	8	10	9

* 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. *w*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	860 001	29 654		-162 757	-356 314
Disposition enligt stämmobeslut				-356 314	356 314
Reservering till fond för YU enl.plan			114 000	-114 000	
lanspråktagande av fond för YU			-114 000	114 001	
Årets resultat					-11 179
Belopp vid årets utgång	860 001	29 654	-	-519 070	-11 179

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-519 070
Årets resultat	-11 179
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-114 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	114 000
Summa till stämmans förfogande	-530 249
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-530 249

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	1 820 289	1 780 497
Övriga rörelseintäkter	3	4 818	8 949
		<u>1 825 107</u>	<u>1 789 446</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-1 230 812	-1 028 788
Periodiskt underhåll	5	-156 188	-672 376
Personalkostnader	6	-70 292	-64 429
Avskrivningar	7	-222 589	-222 587
Rörelseresultat		<u>145 226</u>	<u>-198 734</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 249	3 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-160 654	-160 983
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 179</u>	<u>-356 314</u>
Årets resultat		<u>-11 179</u>	<u>-356 314</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-11 179	-356 314
Reservering till fond för yttre underhåll	-114 000	-111 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	114 000	126 675
Resultat efter fondförändring	-11 179	-340 639 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	7 919 742	8 129 006
Inventarier	11	-	13 325
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 623 994	-
		<u>9 543 736</u>	<u>8 142 331</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 543 737</u>	<u>8 142 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		231 545	229 695
Övriga fordringar	12	449	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 865	30 710
		<u>264 859</u>	<u>260 524</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	2 027 579	556 862
Summa omsättningstillgångar		<u>2 492 438</u>	<u>1 017 386</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 036 175</u>	<u>9 159 718</u> <i>m</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		860 001	860 001
Upplåtelseavgifter		29 654	29 654
		<u>889 655</u>	<u>889 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-519 070	-162 757
Årets resultat		-11 179	-356 314
		<u>-530 249</u>	<u>-519 071</u>
Summa eget kapital		<u>359 406</u>	<u>370 584</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 634 100	5 612 723
		<u>7 634 100</u>	<u>5 612 723</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 078 623	2 768 300
Leverantörsskulder		745 022	202 370
Aktuell skatteskuld		-	12 606
Övriga skulder	17	9 418	2 218
Fond för inre underhåll	18	10 399	10 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	199 207	180 518
		<u>4 042 669</u>	<u>3 176 411</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 036 175</u>	<u>9 159 718</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt 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 nominellte belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %. Avskrivning på inventarierna sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 725 468	1 679 052
Hyror	53 484	53 382
Elavgifter	44 433	53 070
Summa	1 823 385	1 785 504
Hyresbortfall lokaler, p-platser	-3 096	-5 007
Summa	1 820 289	1 780 497

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt	4 818	8 949
Summa	4 818	8 949

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 975 kr).

Not 4 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	85 540	95 967
Reparationer och löpande underhåll	208 579	43 233
Uppvärmning	462 619	429 221
El	141 860	133 928
Vatten	78 615	75 112
Sophämtning	48 783	44 975
Övriga avgifter	50 952	50 600
Förvaltningskostnader	94 084	90 083
Kommunal fastighetsavgift	40 092	40 092
Övrigt	19 688	25 577
Summa	1 230 812	1 028 788

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 133 kr (9 783 kr).

Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	156 188	672 376
Summa	156 188	672 376 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	13 643	12 700
Vicevärdsarvode	39 792	38 076
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 454	1 200
Sociala kostnader	15 403	12 453
Summa	70 292	64 429

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	209 264	209 262
Inventarier	13 325	13 325
Summa	222 589	222 587

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter	4 249	3 403
Summa	4 249	3 403

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	160 654	160 983
Summa	160 654	160 983

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 713 149	12 713 149
-Vid årets början, markanläggning	297 841	297 841
-Vid årets början, mark	433 500	433 500
	<u>13 444 490</u>	<u>13 444 490</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 315 484	-5 106 222
-Årets avskrivning enligt plan	-209 264	-209 262
	<u>-5 524 748</u>	<u>-5 315 484</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 919 742	8 129 006
Bokfört värde byggnader	7 486 242	7 695 506
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	433 500	433 500
Summa	7 919 742	8 129 006

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 13 175 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 474 000	2 620 000	13 094 000
Lokaler	33 000	48 000	81 000
	<u>10 507 000</u>	<u>2 668 000</u>	<u>13 175 000</u>

Not 11 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 485	88 485
	<u>88 485</u>	<u>88 485</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 160	-61 835
-Årets avskrivning enligt plan	-13 325	-13 325
	<u>-88 485</u>	<u>-75 160</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	13 325

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	119	119
Aktuell skattefordran	330	-
Summa	449	119

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	7 013	7 013
Länsförsäkringar	25 051	22 900
Ränteintäkter	801	797
Summa	32 865	30 710

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2021-12-31	2020-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,7%	2021-06-05--2022-06-04	200 000	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto	2 027 579	556 862
Utnyttjat kreditbelopp	2 027 579	556 862 <i>lw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2,29%	2022-08-25	2022-08-25	2 373 223	2 373 223
Swedbank Hypotek	1,494%	2022-03-28	2022-03-28	585 000	585 000
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	2 130 000	2 145 000
Swedbank Hypotek	1,64%	2027-01-25	2027-01-25	2 130 000	2 141 250
Swedbank Hypotek	1,61%	2026-12-22	2026-12-22	552 750	562 800
Swedbank Hypotek	1,52%	2023-06-21	2023-06-21	556 750	573 750
Swedbank Hypotek	1,57%	2026-08-25	2026-08-25	2 385 000	-
				10 712 723	8 381 023
Avgår kortfristig del				-3 078 623	-2 768 300
Summa				7 634 100	5 612 723

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	7 634 100	5 612 723
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 958 223	2 711 250
Amorteringar nästa år	120 400	57 050
	10 712 723	8 381 023

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	481 600	241 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	10 110 723	8 082 373

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 520 400	11 517 000
Varav pantbrev i eget förvar	-3 400	-1 351 000
	11 517 000	10 166 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Preliminärskatt personal	5 466	952
Sociala avgifter personal	3 952	996
Mervärdesskatt	-	270
Summa	9 418	2 218

Not 18 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	10 399	10 399
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	10 399	10 399

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

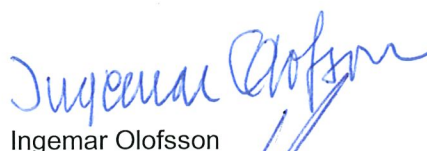
	2021-12-31	2020-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 030	9 647
Upplupna räntor	17 944	14 030
Förskottsbetalda avgifter/hyror	171 233	156 841
Summa	199 207	180 518

Underskrifter

Karlskoga 2022- 03-15



Anki Alexandersson



Ingemar Olofsson



Lena Johansson



Niklas Karlsson



Jonna Tikkanen



Elisabeth Westerlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2022- 03-25



Mattias Jönsson
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prosten i Karlskoga, org.nr. 716411-6233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prosten i Karlskoga för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Prosten i Karlskoga för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2020 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Örebro den 25 / 3 2022


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mattias Jönsson
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.