

Årsredovisning för
HSB brf Prosten i Karlskoga
716411-6233

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Prosten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-05-17.

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 rok	4	75,00
2 rok	6	300,00
3 rok	14	1 079,00
4 rok	10	1 006,00
	34	2 460,00

Lokaler: 5 st
P-platser: 30 st

Taxeringsvärdet är 15 766 tkr varav byggnadsvärdet är 12 634 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-24.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014 - Relining av avloppsrör under källare i hela föreningen.
2015 - Byte av trasiga avloppsrör i mark.
2017 - Renovering kyrksalen.
2021 - Byte tak. *hm*

Medlemsinformation

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

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anki Alexandersson, Lena Johansson, Jonna Tikkanen och Elisabeth Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Johansson, Anki Alexandersson, Johan Røjare, Linda Wahlström 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 2022-09-27.

Årets underhåll

Byte tak (färdigställt januari)
Installation stadsnät expedition och kyrksalen.
Skyddsrumsutrustning kontrollerad och uppdaterad.
Cykelställ med tak inköpt.
Nya trädgårdsmöbler inköpt. *hw*

Framtida underhåll

Laddstolpar, el.
Separera dagvatten från spillvatten.
Omläggning asfalt.
Byte fläktsystem.
Byte källardörrar.

Aktiviteter

Städdag vår och höst inklusive förtäring.
Adventsfika.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyra för lokaler höjdes med 2%, 2022.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 183 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgiften och hyra för lokaler beräknas höjas med 5%, 2023-01-01. Biluppställningsplatser beräknas höjas med 25% 2023-01-01

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 949	1 820	1 780	1 764	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	-11	-356	-266	96
Balansomslutning, tkr	11 518	12 036	9 160	9 478	9 786
Avgifts & hyresbortfall, %	0,1	0,2	0,3	1	0,9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	701	683	676	669
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	446	500	418	545	449
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 306	4 355	3 407	3 431	3 455
Likviditet i % *	368	230	219	301	337
Soliditet i % **	5	3	4	8	10

* 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. *hw*

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		-519 070	-11 179
Disposition enligt stämmobeslut				-11 179	11 179
Reservering till fond för YU enl.plan			167 000	-167 000	
lanspråktagande av fond för YU			-19 339	19 339	
Årets resultat					219 466
Belopp vid årets utgång	860 001	29 654	147 661	-677 910	219 466

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-530 249
Årets resultat	219 466
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-167 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	19 339
Summa till stämmans förfogande	-458 444
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-458 444

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 948 713	1 820 289
Övriga rörelseintäkter	3	8 172	4 818
		<u>1 956 885</u>	<u>1 825 107</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-1 098 225	-1 230 812
Periodiskt underhåll	5	-19 339	-156 188
Personalkostnader	6	-75 769	-70 292
Avskrivningar	7	-245 595	-222 589
Övriga rörelsekostnader		-97 204	-
Rörelseresultat		<u>420 754</u>	<u>145 226</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 218	4 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-209 506	-160 654
Resultat efter finansiella poster		<u>219 466</u>	<u>-11 179</u>
Årets resultat		<u>219 466</u>	<u>-11 179</u>


Tilläggsupplysning

Årets resultat		219 466	-11 179
Reservering till fond för yttre underhåll		-167 000	-114 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		19 339	114 000
Resultat efter fondförändring		<u>71 805</u>	<u>-11 179</u> <i>mw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	9 798 495	7 919 742
Inventarier	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 623 994
		9 798 495	9 543 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 798 496	9 543 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		234 387	231 545
Övriga fordringar	12	2 036	449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 429	32 865
		274 852	264 859
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	800 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	644 257	2 027 579
Summa omsättningstillgångar		1 719 109	2 492 438
SUMMA TILLGÅNGAR		11 517 605	12 036 175 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		860 001	860 001
Upplåtelseavgifter		29 654	29 654
Fond för yttre underhåll		147 661	-
		<u>1 037 316</u>	<u>889 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-677 910	-519 070
Årets resultat		219 466	-11 179
		<u>-458 444</u>	<u>-530 249</u>
Summa eget kapital		<u>578 872</u>	<u>359 406</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>9 364 173</u>	<u>7 634 100</u>
		9 364 173	7 634 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 228 150	3 078 623
Leverantörsskulder		19 013	745 022
Aktuell skatteskuld		7 447	-
Övriga skulder	17	11 935	9 418
Fond för inre underhåll	18	10 399	10 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>297 616</u>	<u>199 207</u>
		1 574 560	4 042 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 517 605</u>	<u>12 036 175</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 nominellt 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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 846 917	1 725 468
Hyror	53 700	53 484
Elavgifter	50 928	44 433
Summa	1 951 545	1 823 385
Hyresbortfall lokaler, p-platser	-2 832	-3 096
Summa	1 948 713	1 820 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	8 172	4 818
Summa	8 172	4 818

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 4 135 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	94 725	85 540
Reparationer och löpande underhåll	45 375	208 579
Uppvärmning	447 882	462 619
El	143 994	141 860
Vatten	80 490	78 615
Sophämtning	50 060	48 783
Övriga avgifter	63 433	50 952
Förvaltningskostnader	93 671	94 084
Kommunal fastighetsavgift	47 872	40 092
Övrigt	30 723	19 688
Summa	1 098 225	1 230 812

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 589 kr (10 133 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	19 339	156 188
Summa	19 339	156 188 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	17 600	13 643
Vicevärdsarvode	39 792	39 792
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 800	1 454
Sociala kostnader	16 577	15 403
Summa	75 769	70 292

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	245 595	209 264
Inventarier	-	13 325
Summa	245 595	222 589

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	8 214	4 249
Ränteintäkter, skattekonto	4	-
Summa	8 218	4 249

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	209 506	160 654
Summa	209 506	160 654

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Prosten 1 och Klockaren 1 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 713 149	12 713 149
-Nyanskaffningar, byggnad	2 221 552	-
-Årets urangering, byggnad	-238 831	-
-Vid årets början, markanläggning	297 841	297 841
-Vid årets början, mark	433 500	433 500
	<u>15 427 211</u>	<u>13 444 490</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 524 748	-5 315 484
-Årets avskrivning enligt plan	-245 595	-209 264
-Årets utrangering	141 627	-
	<u>-5 628 716</u>	<u>-5 524 748</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 798 495	7 919 742
Bokfört värde byggnader	9 364 995	7 486 242
Bokfört värde markanläggning		-
Bokfört värde mark	433 500	433 500
Summa	9 798 495	7 919 742

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 15 766 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	12 600 000	3 084 000	15 684 000
Lokaler	34 000	48 000	82 000
	<u>12 634 000</u>	<u>3 132 000</u>	<u>15 766 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 485	88 485
	<u>88 485</u>	<u>88 485</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 485	-75 160
-Årets avskrivning enligt plan		-13 325
	<u>-88 485</u>	<u>-88 485</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 036	119
Aktuell skattefordran	-	330
Summa	2 036	449

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	7 650	7 013
Länsförsäkringar	29 723	25 051
Ränteintäkter	1 056	801
Summa	38 429	32 865

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,50%	2022-12-03--2023-12-02	200 000	200 000
Bunden placering	2,50%	2022-12-15--2023-12-14	600 000	-
Summa			800 000	200 000

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	643 857	2 027 579
Swishkonto	400	-
Utnyttjat kreditbelopp	644 257	2 027 579

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	4,76%	2025-08-25	2025-08-25	2 373 223	2 373 223
Swedbank Hypotek	4,235%	2023-03-28	2023-03-28	585 000	585 000
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	2 115 000	2 130 000
Swedbank Hypotek	1,64%	2027-01-25	2027-01-25	2 115 000	2 130 000
Swedbank Hypotek	1,61%	2026-12-22	2026-12-22	539 350	552 750
Swedbank Hypotek	1,52%	2023-06-21	2023-06-21	539 750	556 750
Swedbank Hypotek	1,57%	2026-08-25	2026-08-25	2 325 000	2 385 000
				<u>10 592 323</u>	<u>10 712 723</u>
Avgår kortfristig del				-1 228 150	-3 078 623
Summa				9 364 173	7 634 100
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				9 364 173	7 634 100
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 107 750	2 958 223
Amorteringar nästa år				120 400	120 400
				<u>10 592 323</u>	<u>10 712 723</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				481 600	481 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 990 323	10 110 723

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 520 400	11 520 400
Varav pantbrev i eget förvar	-3 400	-3 400
	<u>11 517 000</u>	<u>11 517 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	6 814	5 466
Sociala avgifter personal	5 121	3 952
Summa	11 935	9 418

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 244	10 030
Upplupna räntor	22 293	17 944
Förskottsbetalda avgifter/hyror	169 262	171 233
Samhall	8 626	-
Luleå energi	5 195	-
Karlskoga energi och miljö	81 996	-
Summa	297 616	199 207

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-14


Anki Alexandersson


Ingemar Olofsson


Lena Johansson


Mathz Björn


Jonna Tikkanen

Elisabeth Westerlund


Niklas Karlsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-30


Mattias Jönsson
Av föreningen vald revisor


Heléne Maijgren
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. *hw*

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Örebro den 30 / 3 2023



Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mattias Jönsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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.