

Årsredovisning för
HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga
716411-6217

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden 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

Vicevärdar har varit Tommy Elfstrand, Klas Ahlstrand samt Birgitta Frogner. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg och Kalle Karlsson. Wärna och Alliance plus har skött om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

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

Taxeringsvärdet är 32 050 tkr varav byggnadsvärdet är 26 534 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts september 2022.

Energideklaration är utförd 2019. *Boe*

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
2021 - Renovering balkonger

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Elfstrand	ordförande
Johan Ingmarsson	vice ordförande
Birgitta Frogner	sekreterare
Johan Wahl	ledamot, t o m 230223
Klas Ahlstrand	ledamot
Thea Pisoni-Sundahl	ledamot, t o m 221031
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Ingmarsson, Klas Ahlstrand och Birgitta Frogner.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Elfstrand, Johan Ingmarsson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Marianne Robertsson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tommy Elfstrand, ersättare Johan Ingmarsson,

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Robertsson, ordförande samt Curt Söderberg 

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 2022.

Årets underhåll

Målat källartrappor 56D och 58B
OVK besiktning
Förebyggande fuktbesiktning av Länsförsäkringar och Polygon
Nya lyktstolpar ny elkabel nedgrävd på framsidan
Installerat reningsanläggning i värmesystemet
Färdigställt revovering av balkonger
Städat/sanerat undercentralen
Trädfällning samt ansning och hamling
Rensat hängrännor
Bytt termostatventiler för cirkulation varmvatten
Bytt termostatventil i undercentral för varmvatten
Bytt backventil i undercentral för varmvatten
Servat hissar för nytt stoppläge
Försäkringsrenovering 4 lägenheter efter fuktskada

Aktiviteter

Årsmöte
Budgetkonferens
Kurs "Ordförande/sekreterare"
Fastighet 2022 mässa
Informationsmöte med Balco
Dagkonferens
Grillfest

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för garage höjdes med 2 % 2022-01-01.
Biluppställningsplatser höjdes med 20 %.

Framtida underhåll

Nya larmtelefoner i hissarna.
Inköp av gräsklipparna.
Energieffektivisering/optimering.
Utemiljö - asfaltering, plantering, laddstolpar, ledlampor

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 259 tkr.

Årsavgifterna höjs med 12,5% 2023-01-01
Lokaler med hyresrätt höjs med 20% 2023-01-01
Garage höjs med 20% 2023-01-01.
Biluppställningsplatser höjs med 20% 2023-01-01 *U. Åker*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 677	3 590	3 542	3 580	3 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 524	-526	252	211	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	815	799	761	761	746
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	586	478	459	447	433
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 819	3 916	4 018	4 111	4 220
Likviditet i % *	91	180	214	181	181
Soliditet i % **	13	19	21	19	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	1 267 819	1 675 825	-525 549
Disposition enligt stämmobeslut				-525 549	525 549
Reservering till fond för YU enl.plan			134 000	-134 000	
lanspråktagande av fond för YU			-1 331 902	1 331 902	
Årets resultat					-1 524 483
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	69 917	2 348 178	-1 524 483

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 150 276
Årets resultat	-1 524 483
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-134 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 331 902
Summa till stämmans förfogande	823 695

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	823 695
-------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 676 820	3 589 974
Övriga rörelseintäkter	3	94 050	22 787
		<u>3 770 870</u>	<u>3 612 761</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 528 827	-2 064 649
Underhåll	5	-1 331 902	-765 316
Personalkostnader	6	-526 772	-421 812
Avskrivningar	7	-574 180	-574 180
Rörelseresultat		<u>-1 190 811</u>	<u>-213 196</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 381	16 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350 053	-328 353
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 524 483</u>	<u>-525 549</u>
Årets resultat		<u>-1 524 483</u>	<u>-525 549</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 524 483	-525 549
Reservering till fond för yttre underhåll	-134 000	-119 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	1 331 902	765 316
Resultat efter fondförändring	-326 581	120 767

hax

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 markanläggningar	10	18 919 990	19 494 170
Inventarier	11	-	-
		<u>18 919 990</u>	<u>19 494 170</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 919 991</u>	<u>19 494 171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200	-
Swedbank underkonto		21 292	254 162
Aktuell skattefordran		-	727
Övriga fordringar	12	9 068	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 711	71 727
		<u>111 271</u>	<u>326 715</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 300 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	366 496	552 208
Summa omsättningstillgångar		<u>1 777 767</u>	<u>2 678 923</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 697 758</u>	<u>22 173 094</u>

hax

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		69 917	1 267 819
		<u>1 851 459</u>	<u>3 049 361</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 348 178	1 675 825
Årets resultat		-1 524 483	-525 549
		<u>823 695</u>	<u>1 150 276</u>
Summa eget kapital		<u>2 675 154</u>	<u>4 199 637</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>10 557 031</u>	<u>10 886 887</u>
		10 557 031	10 886 887
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 928 476	6 020 220
Leverantörsskulder		347 710	288 309
Aktuell skatteskuld		12 318	-
Övriga skulder	17	123 080	12 373
Fond för inre underhåll	18	393 791	375 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	660 198	390 427
		<u>7 465 573</u>	<u>7 086 570</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 697 758</u>	<u>22 173 094</u>

hee

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, garagednfart 30 år, takomläggning garage 30 år, låssystemet 10 år samt bastubyggnation 20 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 519 012	3 449 964
Hyror	219 778	201 484
Summa	3 738 790	3 651 448
Avsättning till fond för inre underhåll	-50 102	-47 299
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-11 868	-14 175
Summa	3 676 820	3 589 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 841	-
Överlåtelse- och pantavgifter	12 100	7 700
Återbetalning Fora	1 424	12 086
Ersättning från Länsförsäkringar	72 482	-
Övriga intäkter	1 203	3 001
Summa	94 050	22 787

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	107 358	124 905
Reparationer och löpande underhåll	712 566	250 625
Uppvärmning	683 275	722 423
El	294 925	279 294
Vatten	137 509	135 473
Sophämtning	93 213	87 322
Övriga avgifter	147 505	138 984
Förvaltningskostnader	198 709	177 318
Kommunal fastighetsavgift	102 100	86 988
Övrigt	51 667	61 317
Summa	2 528 827	2 064 649

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 675 kr (10 178 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 331 902	765 316
Summa	1 331 902	765 316

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	46 996	50 232
Vicevärdsarvode	56 800	65 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 800
Löner och övriga ersättningar	218 841	203 942
Sociala kostnader	202 135	100 838
Summa	526 772	421 812

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	4 724	4 002
Summa ansvarsförbindelser	4 724	4 002

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	552 002	552 002
Markanläggningar	22 178	22 178
Summa	574 180	574 180

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	16 371	16 000
Ränteintäkter, skattekonto	10	-
Summa	16 381	16 000

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	350 034	328 196
Räntekostnader skattekontot	19	157
Summa	350 053	328 353

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	30 161 401	30 161 401
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	563 356	563 356
	<u>31 652 757</u>	<u>31 652 757</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 158 587	-11 584 407
-Årets avskrivning enligt plan	-574 180	-574 180
	<u>-12 732 767</u>	<u>-12 158 587</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 919 990	19 494 170
Bokfört värde byggnader	17 599 179	18 151 181
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	392 811	414 989
Summa	18 919 990	19 494 170

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 32 050 000 (kr 27 169 000). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	26 000 000	5 200 000	31 200 000
Lokaler	534 000	316 000	850 000
	<u>26 534 000</u>	<u>5 516 000</u>	<u>32 050 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	<u>271 863</u>	<u>271 863</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 863	-271 863
	<u>-271 863</u>	<u>-271 863</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 068	99
Summa	9 068	99

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sappa	28 758	24 525
Länsförsäkringar	49 984	41 718
Ränteintäkter	1 969	5 484
Summa	80 711	71 727

Kac

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,25 %	2022-10-31--2023-10-30	300 000	600 000
Bunden placering	2,50 %	2022-12-04--2023-12-03	1 000 000	1 200 000
Summa			1 300 000	1 800 000

Not 15 Kassa Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	366 430	552 142
OK	66	66
Summa	366 496	552 208

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	3 724 304	3 767 736
Stadshypotek	4,32%	2024-09-30	2024-09-30	3 742 744	3 784 332
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	1 858 500	1 880 500
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	3 717 000	3 761 000
Stadshypotek	4,60%	2023-02-17	2023-02-17	1 855 876	1 877 876
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	415 000	480 000
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	415 000	480 000
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	757 083	875 663
				16 485 507	16 907 107
Avgår kortfristig del				-5 928 476	-6 020 220
Summa				10 557 031	10 886 887
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				10 557 031	10 886 887
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 506 876	5 598 620
Amorteringar nästa år				421 600	421 600
				16 485 507	16 907 107
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)				14 377 500	14 799 100

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	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
	28 628 000	28 628 000

Kav

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	20 448	6 012
Arbetsgivaravgift	21 660	6 361
Uttagsskatt	80 972	-
Summa	123 080	12 373

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	375 241	377 999
Årets avsättning	50 102	47 299
Uttag under året	-31 552	-50 057
Belopp vid årets utgång	393 791	375 241

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 300	10 000
Karlskoga Energi & Miljö	139 040	-
Luleå Energi	9 536	-
Hebab	63 250	-
Upplupna räntor	76 620	46 699
Löneskatt	2 464	2 087
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	6 062	27 700
Förskottsbetalda avgifter/hyror	352 926	303 941
Summa	660 198	390 427

kat

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-19



Tommy Elfstrand



Birgitta Frogner



Johan Ingmarsson



Klas Ahlstrand




Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-26



Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
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 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 och kassaflöde 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.
- 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.
- 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.
- 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.

U
nac

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 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Karlskoga den 26/4 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roger Nilsson
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.