allabrf.se

Årsredovisning för

HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga

716411-6217

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 Mona Carlsson och Randie Pettersson som delade på vicevärdskapet fram till 2017-06-30. Fr o m 2017-07-01 tog Benny Larsen och Annelie Andersson över vicevärdskapet. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg. Allianceplus sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

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)*	*m²*
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: 51 st

Taxeringsvärdet är 20 311 tkr varav byggnadsvärdet är 16 857 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-20.

Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:
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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Curt Söderberg	ordförande
Sune Karlsson	vice ordförande
Per Nilsson	sekreterare
Randie Pettersson	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Victoria Andersson	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Jan Sjögren	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

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

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Benny Larsen som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Curt Söderberg, ersättare Sune Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Erik Robertsson, sammankallande, och Mona Carlsson.

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 2017.

Årets underhåll

Byte av samtliga (10) vindskivor.
Belysning i källaren (rörelsestyrt).
Porttelefoner (portlås med "tags").
Målning, tapetsering, golvläggning i expeditionen och korridor.
Källardörr 56:an.
Torktumlare.

Aktiviteter

"Pysselgrupp" varje tisdag. Höstträff med mat.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna var oförändrade under 2017.

Framtida underhåll

Målning av alla (80st) källarfönster.
Målning av takfotsbräder.
Markarbeten på baksidan.

Budget för år 2018

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 115 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2018.

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning, tkr	3 519	3 515	3 514	3 518	3 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	-74	-158	135	113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	746	746	746	746	746
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	452	441	416	408	419
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 311	4 405	4 506	4 600	4 715
Likviditet i % *	175	178	205	209	191
Soliditet i % **	18	18	17	18	17

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	1 510 005	271 537	1 969 577	579 164	-73 943
Disposition enligt stämmobeslut				-73 943	73 943
Reservering till fond för YU enl.plan			87 000	-87 000	
Ianspråktagande av fond för YU			-126 166	126 166	
Årets resultat					-66 331
Belopp vid årets utgång	**1 510 005**	**271 537**	**1 930 411**	**544 387**	**-66 331**

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	505 221
Årets resultat	-66 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-87 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	126 166
Summa till stämmans förfogande	478 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	478 056

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Nettoomsättning	*2*	3 518 665	3 515 136
Övriga rörelseintäkter	*3*	6	2 578
		3 518 671	3 517 714
Rörelsens kostnader			
Drift	*4*	-1 952 554	-1 903 264
Underhåll	*5*	-126 166	-221 071
Personalkostnader	*6*	-400 970	-349 930
Avskrivningar	*7*	-619 103	-589 274
Rörelseresultat		419 878	454 175
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	18 117	18 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-504 326	-546 491
Resultat efter finansiella poster		-66 331	-73 943
Årets resultat		-66 331	-73 943

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-66 331	-73 943
Reservering till fond för yttre underhåll	-87 000	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	126 166	221 071
Resultat efter fondförändring	**-27 165**	**69 128**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	*10*	21 142 849	21 724 031
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*11*	268 478	-
Inventarier	*12*	8 091	16 182
		21 419 418	21 740 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		21 419 419	21 740 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		153 442	443 255
Övriga fordringar	*13*	6 485	6 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	68 999	78 165
		228 926	527 903
Kortfristiga placeringar	*15*	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	*16*	66	66
Summa omsättningstillgångar		2 228 992	2 527 969
SUMMA TILLGÅNGAR		23 648 411	24 268 183

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		1 930 411	1 969 577
		3 711 953	3 751 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		544 387	579 164
Årets resultat		-66 331	-73 943
		478 056	505 221
Summa eget kapital		4 190 009	4 256 340
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	18 187 757	18 593 107
		18 187 757	18 593 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	422 000	422 000
Leverantörsskulder		188 918	249 369
Aktuell skatteskuld		10 569	7 032
Övriga skulder	*18*	20 491	9 726
Fond för inre underhåll	*19*	344 679	326 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	283 988	404 398
		1 270 645	1 418 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 648 411	24 268 183

Noter

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 1,9 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, parkering rak avskrivningsplan 10 år samt garagenedfart rak avskrivningsplan 30 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivning på låssystemet sker enligt en 10-årig rak plan.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	3 221 340	3 221 340
Hyror	193 517	191 877
Elavgifter	162 069	163 082
Summa	3 576 926	3 576 299
Avsättning till fond för inre underhåll	-42 700	-42 002
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-15 561	-19 161
Summa	**3 518 665**	**3 515 136**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Övriga intäkter	6	2 578
Summa	**6**	**2 578**

I övriga intäkter ingår återbetalning Fora för år 2004 med 0 kr (1 469 kr).

Not 4 Drift

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	159 854	173 707
Reparationer och löpande underhåll	146 908	210 038
Uppvärmning	803 814	708 123
El	251 498	259 444
Vatten	126 536	109 539
Sophämtning	60 765	60 350
Övriga avgifter	101 102	101 679
Förvaltningskostnader	148 438	158 661
Kommunal fastighetsavgift	65 651	65 651
Övrigt	87 988	56 072
Summa	**1 952 554**	**1 903 264**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 905 kr (8 545 kr).

Not 5 Underhåll

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	126 166	221 071
Summa	**126 166**	**221 071**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	38 220	26 990
Vicevärdsarvode	63 000	52 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 700	1 600
Löner och övriga ersättningar	205 538	188 676
Sociala kostnader	92 512	80 664
Summa	**400 970**	**349 930**

Medelantalet anställda

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Anställda	0,5	0,5
Totalt	**0,5**	**0,5**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	3 708	4 735
Summa ansvarsförbindelser	**3 708**	**4 735**

Not 7 Avskrivningar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	559 004	559 004
Markanläggningar	22 178	22 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	29 830	-
Inventarier	8 091	8 091
Summa	**619 103**	**589 274**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Ränteintäkter	18 115	18 322
Ränteintäkter, skattekonto	2	51
Summa	**18 117**	**18 373**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	504 326	546 491
Summa	**504 326**	**546 491**

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	29 555 598	29 555 598
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	563 356	50 993
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	512 363
	31 046 954	31 046 954
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 322 923	-8 741 740
-Årets avskrivning enligt plan	-581 182	-581 183
	-9 904 105	-9 322 923
Redovisat värde vid årets slut	**21 142 849**	**21 724 031**
Bokfört värde byggnader	19 711 150	20 270 154
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	503 699	525 877
Summa	**21 142 849**	**21 724 031**

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	*Fördelade ack. avskr*
Stomme, grund	14 679 679	4 356 062
Stammar, värme	3 898 793	1 099 678
El	2 396 682	879 742
Fasad	1 497 926	444 495
Fönster	898 756	329 903
Yttertak	599 171	219 936
Ventilation	599 171	219 936
Transport (hiss)	599 171	219 936
Inre UH	2 995 853	888 997
Garage	350 214	169 625
Rest	1 000 115	1 000 115
	29 515 531	**9 828 425**

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	*Faktiskt ack. avskr*
Sophus	40 067	16 023
Markanläggning, p-platser	50 993	25 499
Markanläggning, garagenedfart	512 363	34 158
	603 423	**75 680**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 20 311 000. Värdeår 1989.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	16 400 000	3 237 000	19 637 000
Lokaler	457 000	217 000	674 000
	16 857 000	**3 454 000**	**20 311 000**

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	298 308	-
	298 308	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-29 830	-
	-29 830	-
Redovisat värde vid årets slut	**268 478**	**-**

Not 12 Inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	271 863	271 863
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-255 681	-247 590
-Årets avskrivning enligt plan	-8 091	-8 091
	-263 772	-255 681
Redovisat värde vid årets slut	**8 091**	**16 182**

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Skattekonto	6 485	6 483
Summa	**6 485**	**6 483**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Tuna Kabel-Tv AB	15 469	15 469
Länsförsäkringar	32 376	31 742
Schneider Electric	-	2 517
Beijer	-	7 343
Fora	-	155
Merförbrukning el	11 277	12 290
Ränteintäkter	9 877	8 649
Summa	**68 999**	**78 165**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,25 %	2017-02-08--2018-02-07	200 000	200 000
Bunden placering	1,00 %	2017-11-05--2018-11-04	600 000	600 000
Bunden placering	1,00 %	2017-06-10--2018-06-09	1 200 000	1 200 000
Summa			**2 000 000**	**2 000 000**

Not 16 Kassa Bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
OK	66	66
Summa	**66**	**66**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Stadshypotek	2,11%	2020-09-30	2020-09-30	3 941 464	3 984 896
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	3 950 684	3 992 272
Stadshypotek	1,83%	2021-06-30	2021-06-30	1 968 500	1 990 500
Stadshypotek	3,59%	2018-07-30	2018-07-30	3 937 000	3 981 000
Stadshypotek	1,85%	2018-02-09	2018-02-09	1 965 876	1 987 876
Stadshypotek	1,55%	2019-01-30	2019-01-30	740 000	805 000
Stadshypotek	3,16%	2018-01-30	2018-01-30	756 250	805 000
Stadshypotek	3,44%	2019-01-30	2019-01-30	1 349 983	1 468 563
				18 609 757	19 015 107
Avgår kortfristig del				-422 000	-422 000
Summa				**18 187 757**	**18 593 107**

Nästa års amortering uppgår till 422 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 2 108 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 16 502 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
	28 628 000	**28 628 000**

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Preliminärskatt personal	10 485	4 442
Arbetsgivaravgift	10 006	5 284
Summa	**20 491**	**9 726**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	*2016-12-31*
Belopp vid årets ingång	326 211	324 630
Årets avsättning	42 700	42 002
Uttag under året	-24 232	-40 421
Belopp vid årets utgång	**344 679**	**326 211**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
BoRevision revisionsarvode	8 905	8 538
Fastighetsanställdas förbund	-	623
HSB Karlskoga-Degerfors	440	-
Söderbergs Åkeri	-	1 238
Upplupna räntor	76 770	72 618
Löneskatt	1 947	1 911
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	38 500	33 200
Förskottsbetalda avgifter/hyror	157 426	286 270
Summa	**283 988**	**404 398**

Underskrifter

Karlskoga 2018-04-10

Curt Söderberg

Randie Pettersson

Per Nilsson

Sune Karlsson

Stefan Andersson

Victoria Andersson

Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-04-12

Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga org.nr.

716411-6217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Karlskoga den 12 / 4 2018

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roger Nilsson
Av föreningen vald
revisor

allabrf.se

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 finaniseras (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 framgå 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.

allabrf.se

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.