



# **ÅRSREDOVISNING**

## **2014**

### **BRF KARLBERGA PARK**

# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bospårare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje

Orgnr 769614-1196

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

##### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje äger fastigheten Karlberga Park 15. Fastigheten är försäkrad hos bolaget IF.

##### Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 6 st överlåtits.

Föreningens bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

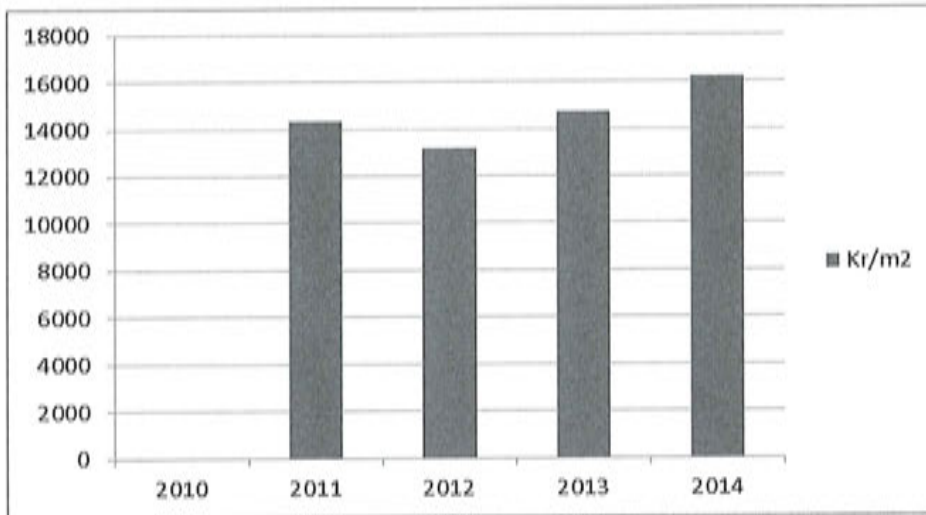
R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	6	387
3	30	2339
4	10	940
5	4	508
Totalt	50	4174

På föreningens fastigheter finns totalt 63 st bilplatser varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 13 st gästplatser.

ME  
AB  
Ca  
H

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-07. På stämman deltog representanter från 29 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 81 st medlemmar. På stämman valdes ny styrelse. Fr.o.m 2011-01-01 har Brf Karlberga Park administrativt avtal med HSB Södertälje.

### Styrelse

Anette Buszman	ordförande
Torbjörn Claesson	sekreterare
Ulla Lannersund	ledamot
Martin Enström	ledamot
Hans Olsson	ledamot
Simon Deniz	suppleant
Emaniel Halef	suppleant

I tur att avgå är Anette Buszman, Martin Enström, Hans Olsson, Simon Deniz och Emaniel Halef.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter med två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Eva Hinrichsen samt BoRevision i Sverige AB.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ME' and 'CA'.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Therese Holz, Johannes Onar och Ragnar Samuelsson.

**Information**

Styrelsen har använt informationsbladet Karlbergabladet och mail för att löpande nå ut med aktuell information till alla boende.

**Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje	Fastighetsskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Pima	Trappstädning
Trädgårdsprakt AB	Snöröjning och gräsklippning
KONE AB	Serviceavtal hissar

**Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 4. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 112 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 445 kronor per pantnotering.

**Ekonomi****Resultat och omsättning**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 439 592	3 508 111	3 507 919	3 539 298	3 491 064
Årets resultat	-958 044	435 981	337 114	462 717	-131 941
Resultat efter fondjustering	-1 173 044	205 981	150 114	395 967	-236 291

**Nyckeltal**

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	812	781	780	781	781
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	11061	11 089	11 196	11 284	11 308
Snittränta lån vid årets slut %	2,6	2,99	3,12	3,64	3,89
Soliditet %	57				
Kassalikviditet %	270	220	211	160	123
Avsättning & avskr./m <sup>2</sup>	416	88	76	54	52

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

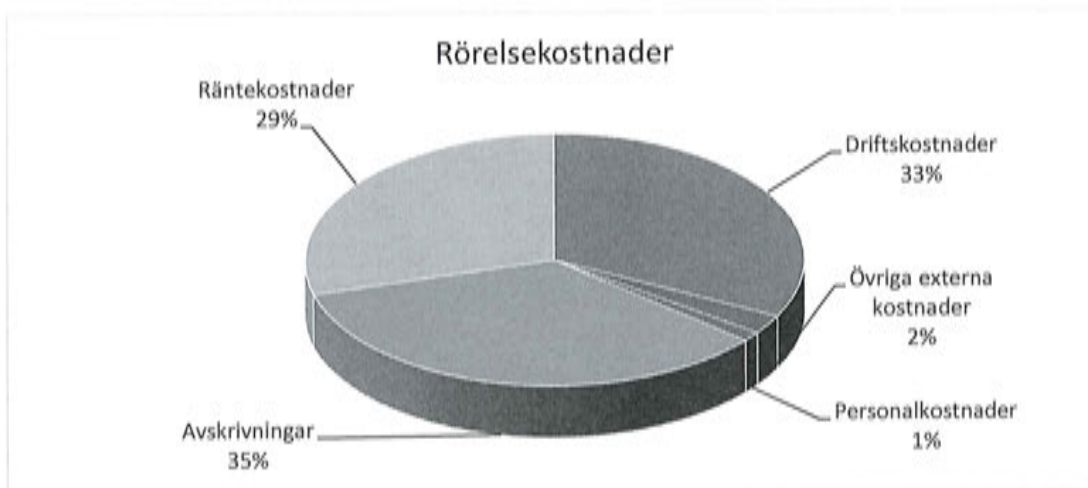
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Avsättning och avskrivningar/m<sup>2</sup>* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år.

### Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2014.



### Väsentliga händelser under året

Inga underhåll av större omfattning har genomförts under år 2014.

### Övriga händelser under 2014

Under året har:

- 5 st Karlbergablada har distribuerats.
- Vi har tre arbetsgrupper: Trivselgruppen, Sop/Tvättgruppen och Trädgårdsgruppen.
- Vi har haft städdagar i vår bostadsrättsförening (höst och vårstädning) och tillsammans med samfälligheten (vårstädning).

### Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar gjordes för året 2014.

### Budget för 2015

Ingen höjning av årsavgifterna planeras under 2015. Budgeten visar på ett underskott efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond dock visar en kassaflödesanalys att årets intäkter täcker budgeterade kostnader och amorteringar.

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 842 410</b>	<b>1 597 478</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 439 592	3 508 111
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	8 538	8 678
Minskning av fordringar	10 559	0
Ökning av korta skulder	4 058	82 622
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>3 462 747</b>	<b>3 599 411</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-1 434 150	-1 367 924
Övriga externa kostnader	-107 196	-115 417
Personalkostnader	-53 764	-56 614
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 288 740	-1 402 374
Ökning av fordringar	0	-2 506
Amortering av lån	-118 054	-409 645
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-3 001 903</b>	<b>-3 354 480</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>460 843</b>	<b>244 932</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 303 254</b>	<b>1 842 410</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -274 352 kr varav -958 044 kr är årets resultat.

	<b>2014</b>
Balanserat ingående resultat	683 692
Årets resultat	-958 044
Summa resultatdisposition	<u>-274 352</u>

**Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2014 års resultat**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	215 000
Balanserat utgående resultat	-489 352
Summa resultatdisposition	<u>-274 352</u>

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	822 888
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	215 000
<b>Behållning yttre fond</b>	<u>1 037 888</u>

Balanserat ingående resultat	683 692
Årets resultat efter fondjustering	-1 173 044
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<u>-489 352</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 390 351	3 499 448
Övriga rörelseintäkter		49 241	8 663
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 439 592</b>	<b>3 508 111</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 434 150	-1 367 924
Övriga externa kostnader	3	-107 196	-115 417
Personalkostnader	4	-53 764	-56 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 522 325	-138 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 117 434</b>	<b>-1 678 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>322 158</b>	<b>1 829 676</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 538	8 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 740	-1 402 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 280 202</b>	<b>-1 393 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-958 044</b>	<b>435 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-958 044</b>	<b>435 981</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	-958 044	435 981
Reservering till fond yttre underhåll	-215 000	-230 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
<b>Överskott</b>	<b>-1 173 044</b>	<b>205 981</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	107 605 275	109 127 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		107 605 275	109 127 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 605 275</b>	<b>109 127 600</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 263	23 933
Avräkningskonto HSB		2 096 254	1 635 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 137	32 025
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 141 653	1 691 369
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	207 000	207 000
<i>Summa kassa och bank</i>		207 000	207 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 348 653</b>	<b>1 898 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 953 928</b>	<b>111 025 969</b>

ME

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		822 888	592 888
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 192 888</b>	<b>62 962 888</b>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		683 692	477 711
Årets resultat		-958 044	435 981
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-274 353</b>	<b>913 692</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 918 535</b>	<b>63 876 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 167 028	46 285 082
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 167 028</b>	<b>46 285 082</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	114 220	106 177
Leverantörsskulder		80 760	70 500
Skatteskulder		31 667	20 168
Övriga skulder	11	22 306	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	619 412	667 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>868 365</b>	<b>864 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 953 928</b>	<b>111 025 969</b>

**Ställda panter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	47 500 000	47 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

**Ansvarsförbindelser****Inga****Inga**

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

**NOTER**

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	3 388 848	3 260 448
Hyror	1 500	239 000
Öresutjämning	3	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 390 351</b>	<b>3 499 448</b>

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 075	2 627
Löpande underhåll	165 110	65 797
El-avgifter	98 421	99 893
Uppvärmningsavgifter	467 348	474 630
Vatten och avlopp	114 407	98 036
Sophämtning	96 182	108 935
Övrig renhållning	6 595	55 273
Försäkringar	27 827	34 332
Kabel-tv och bredband	72 348	69 755
Fastighetskötsel	199 684	184 846
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	30 400	30 250
Övriga driftskostnader	154 753	143 551
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 434 150</b>	<b>1 367 924</b>
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	2 500	4 500
Gåvor	629	1 176
Porto och frakt/mottagningsavgifter	3 000	3 041
Revision och granskning	0	8 625
Fritidsverksamhet	1 351	356
Förv.arvode administration	82 300	80 004
Konsultarvoden	6 128	7 133
Övriga kostnader	11 288	10 582
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>107 196</b>	<b>115 417</b>
4 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	44 873	44 499
Sociala avgifter	7 193	12 115
Övriga personalkostnader	1 698	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>53 764</b>	<b>56 614</b>

5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2126	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 320 000	92 320 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 820 000</b>	<b>109 820 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-692 400	-553 920
Årets avskrivningar	-1 522 325	-138 480
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 214 725</b>	<b>-692 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 605 275</b>	<b>109 127 600</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Fastighetsbeteckning	Karlberga 15	
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
ComHem	18 145	18 087
Jonssons Fastighetsjour	2 375	2 375
IF försäkring	11 617	11 563
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 137</b>	<b>32 025</b>
7 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Bank	207 000	207 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>207 000</b>	<b>207 000</b>

## 8 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	592 888	477 711	435 981	63 876 580
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				435 981	-435 981	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-958 044	-958 044
Belopp vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	822 888	683 692	-958 044	62 918 535

## 9 Övriga skulder till kreditinstitut

2014-12-31 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	2,92	2016-08-25	7122	5 569 396	5 576 518
Swedbank Hypotek	3,04	2016-04-27	15878	12 416 169	12 432 047
Swedbank Hypotek	3,27	2015-06-25	17011	13 303 183	13 320 194
SBAB	1,52	rörligt	70000	14 992 500	15 062 500
			<b>110 011</b>	<b>46 281 248</b>	<b>46 391 259</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

-114 220

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****46 167 028**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,60

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

456 880

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

45 659 182

## 10 Övriga skulder till kreditinstitut

2014-12-31 2013-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

114 220

106 177

**Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****114 220****106 177**

## 11 Övriga skulder

2014-12-31 2013-12-31

Preliminär skatt personal

13 459

0

Avräkning sociala avgifter

8 847

0

**Summa övriga kortfristiga skulder****22 306****0**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden löner soc avg	0	56 614
Förutbetalda hyror/avgifter	288 819	288 432
Upplupna räntekostnader	235 582	235 884
<b>Upplupna kostn/förutb intäkter</b>		
Borevision	8 700	8 700
Telge Energi	72 183	64 114
Telge Återvinning	8 803	12 218
Pima	5 325	0
HSB Södertälje	0	1 500
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>619 412</b>	<b>667 462</b>



Södertälje den 11/4 2015

  
.....  
Anette Buszman

  
.....  
Martin Enström

  
.....  
Ulla Lannersund

  
.....  
Torbjörn Claesson

  
.....  
Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-08

20/4 2015

  
.....  
Eva Hinrichsen  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlberga Park, org.nr. 769614-1196

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlberga Park för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2014 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karlberga Park för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Södertälje den 8/4 2015

20/4 2015

  
Eva Hinrichsen  
Av föreningen vald  
revisor

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

# HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

## HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje  
Tfn 08-554 226 00  
info.sodertalje@hsb.se  
www.hsb.se/sodertalje



**HSB – där möjligheterna bor**