



ÅRSREDOVISNING

2015

BRF KARLBERGA PARK

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 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.

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

Brf Karlberga Park har valt att anlita HSB Södertälje för vissa tjänster. HSB Södertälje har stor erfarenhet av ekonomisk och teknisk förvaltning och vi valde dem i konkurrens med andra organisationer. Vi har tillgång till en fastighets-skötare som kontrollerar att vardagen fungerar. En jourtjänst utnyttjar vi också.

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. 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.

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

Vill du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje

Orgnr 769614-1196

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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. Föreningen är andelsägare i Karlberga Parks Samfällighetsförening (SF) (Org. Nr 717909-8921) som förvaltar den gemensamma fastigheten Karlberga 1. Vi representeras i SFs styrelse av Hans Olsson och Per Backlund.

Fastigheten är försäkrad hos bolaget IF.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 9 st överlåtits.

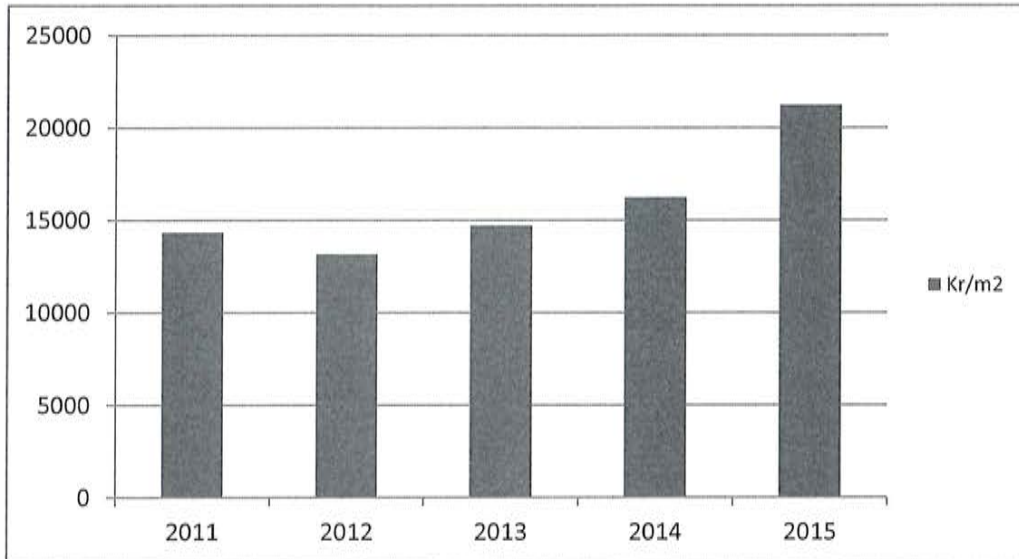
Föreningens bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
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 10 uthyrda platser enligt kölista, 2 handikapplatser samt en fri plats. *02*

Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-04. På stämman deltog representanter från 25 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 78 st medlemmar. På stämman valdes ny styrelse och nya stadgar antogs enhälligt.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-10 för att anta de nya stadgarna för en andra gång.

Fr.o.m 2011-01-01 har Brf Karlberga Park administrativt avtal med HSB Södertälje.

Styrelse

Inger Hägglöf	ordförande
Torbjörn Claesson	sekreterare
Ulla Lannersund	ledamot
Ragnar Samuelsson	ledamot
Hans Olsson	ledamot
Anette Buszman	suppleant
Therese Holz	suppleant
Linus Lindholm	suppleant

I tur att avgå är Anette Buszman, Torbjörn Claesson, Ulla Lannersund, Linus Lindholm och Therese Holz. Hans Olsson avgår efter halva mandatperioden på grund av avflyttning.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 st protokollförda styrelsemöten. *02*

Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter med två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Hinrichsen samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Information

Styrelsen har använt informationsbladet Karlbergabladet och e-mail för att löpande nå ut med aktuell information till alla boende. En hemsida för föreningen har påbörjats under året, ansvarig är Ragnar Samuelsson.

Förvaltning

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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje	Teknisk fastighetsförvaltning
PIMA AB	Trappstädning
Trädgårdsprakt AB	Snöröjning, gräsklippning, trädklippning och rensning av buskage
KONE AB	Serviceavtal hissar
Inspecta Sweden AB	Besiktning hissar
ComHem AB, gruppavtal	Bredband, TV och telefoni
Telge Energi AB	El & Uppvärmning
Telge Återvinning AB	Avfall
Parkeringservice Svenska AB	Parkeringsövervakning
Jonssons fastighetsjour AB	Felanmälan under jourtid

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 § 7. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering. 07

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 402 802	3 439 592	3 508 111	3 507 919	3 539 298
Årets resultat	-855 731	-958 044	435 981	337 114	462 717
Resultat efter fondjustering	-1 070 731	-1 173 044	205 981	150 114	395 967

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift kr/m ²	812	812	781	780	781
Fastighetslån kr/m ²	10 771	11 061	11 089	11 196	11 284
Snittränta lån vid årets slut %	1,8	2,6	2,99	3,12	3,64
Soliditet %	58	57			
Kassalikviditet %	215	270	220	211	160
Avsättning & avskr./m ²	416	416	88	76	54

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

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

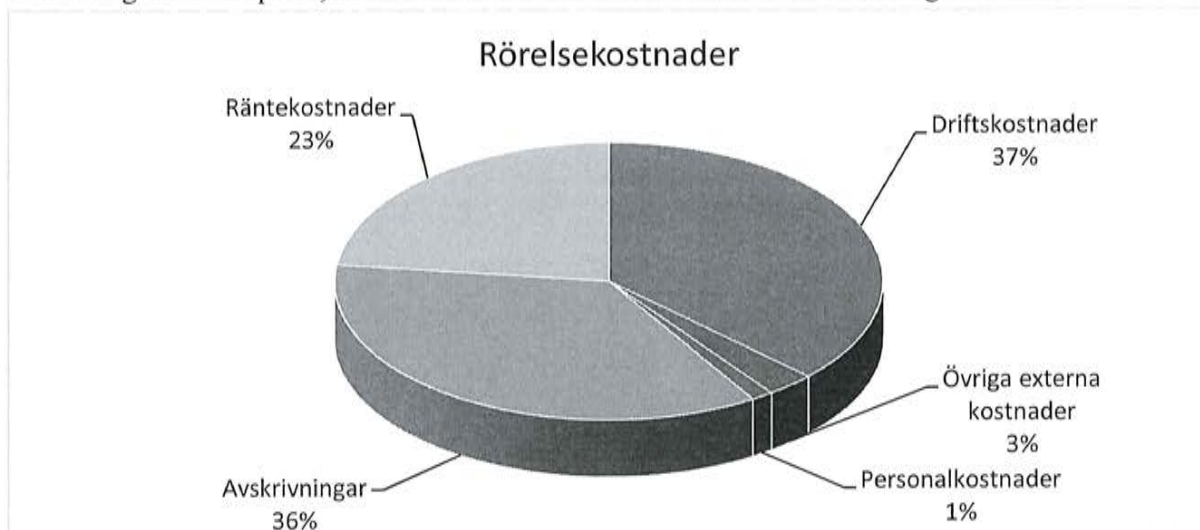
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

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

Avsättning och avskrivningar/m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2015.



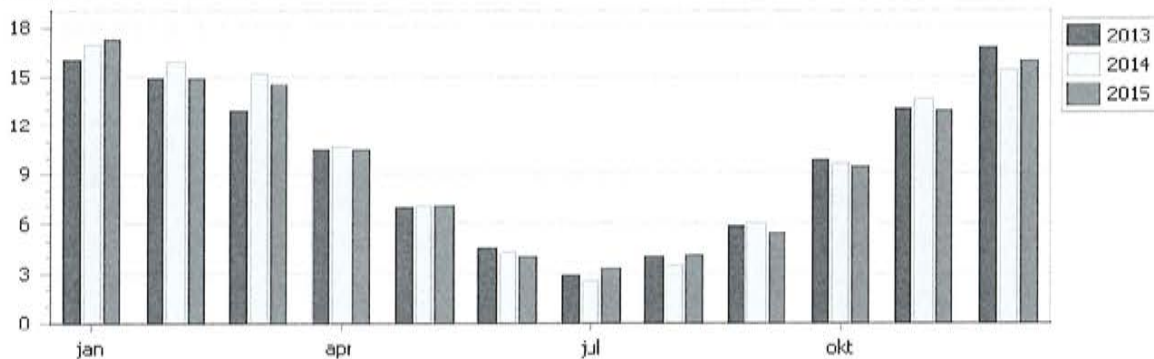
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2015	2014	2013
Energivolym i kWh/m ² för brf	118	121	119

Fjärrvärme (kWh/m² uppvärmd), normalårskorrigerat



Väsentliga händelser under året

Följande underhåll har genomförts under år 2015:

Rötskador på vindskydd vid altaner och på cykelförråd har åtgärdats

Samtliga lampor på höga belysningsstolpar har bytts

Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen i augusti 2015

Ett sparkonto har öppnats hos SBAB i vilket 207' SEK från ett konto i Swedbank överfördes dessutom till samma konto 500' SEK från ett konto hos SEB förvalt av HSB.

De 707' SEK ska användas som buffert och för kommande amorteringar.

Övriga händelser under 2015

Under året har:

3 st Karlbergablada har distribuerats

Vi har tre arbetsgrupper: Trivselgruppen, Sop/Tvättgruppsgruppen och Trädgårdsgruppen

Vi har haft städdagar i vår bostadsrättsförening (höst- och vårstädning) och tillsammans med samfälligheten (höst- och vårstädning)

10 parkeringsplatser har hyrts ut till boende, max. 1 plats per lägenhet

Radonmätning har påbörjats i 26 lägenheter enligt särskild instruktion

Tilluftsfilter har bytts i samtliga lägenheter

Flera påkörningsskador har åtgärdats (entré, carport och cykelförråd)

Samtliga nyinflyttade har fått information om rutiner och regler

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar gjordes för året 2015.

Budget för 2016

Ingen höjning av årsavgifterna planeras under 2016. 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. *02*

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början	2 303 254	1 842 410
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 402 802	3 439 592
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 002	8 538
Minskning av fordringar	11 025	10 559
Ökning av korta skulder	0	4 058
Summa årets flöde in	3 415 829	3 462 747
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 579 733	-1 434 150
Övriga externa kostnader	-121 316	-107 196
Personalkostnader	-55 351	-53 764
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-981 811	-1 288 740
Minskning av korta skulder	-52 354	0
Amortering av lån	-1 208 496	-118 054
Summa årets utflöde	-3 999 060	-3 001 903
Summan av kassaflödet	-583 231	460 843
Likvida medel vid årets slut	1 720 022	2 303 254 <i>oz</i>

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -1 345 084 kr varav -855 731 kr är årets resultat.

	2015
Balanserat ingående resultat	-489 353
Årets resultat	-855 731
Summa resultatdisposition	<u>-1 345 084</u>

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 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	-1 560 084
Summa resultatdisposition	<u>-1 345 084</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	1 037 888
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	215 000
Behållning yttre fond	<u>1 252 888</u>
Balanserat ingående resultat	-489 353
Årets resultat efter fondjustering	-1 070 731
Balanserat utgående resultat	<u>-1 560 084</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. 02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 395 548	3 390 351
Övriga rörelseintäkter		7 254	49 241
Summa rörelseintäkter		3 402 802	3 439 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 579 733	-1 434 150
Övriga externa kostnader	3	-121 316	-107 196
Personalkostnader	4	-55 351	-53 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 522 325	-1 522 325
Summa rörelsekostnader		-3 278 724	-3 117 434
Rörelseresultat		124 078	322 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 002	8 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 811	-1 288 740
Summa finansiella poster		-979 809	-1 280 202
Resultat efter finansiella poster		-855 731	-958 044
Årets resultat		-855 731	-958 044

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-855 731	-958 044
Reservering till fond yttre underhåll	-215 000	-215 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	-1 070 731	-1 173 044

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	106 082 950	107 605 275
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		106 082 950	107 605 275
Summa anläggningstillgångar		106 082 950	107 605 275
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		559	13 263
Avräkningskonto HSB		1 012 584	2 096 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 816	32 137
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 046 959	2 141 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	707 438	207 000
<i>Summa kassa och bank</i>		707 438	207 000
Summa omsättningstillgångar		1 754 397	2 348 653
SUMMA TILLGÅNGAR		107 837 347	109 953 928 <i>02</i>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		1 037 888	822 888
Summa bundet eget kapital		63 407 888	63 192 888
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-489 353	683 692
Årets resultat		-855 731	-958 044
Summa ansamlad förlust		-1 345 084	-274 353
Summa eget kapital		62 062 804	62 918 535
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 958 532	46 167 028
Summa långfristiga skulder		44 958 532	46 167 028
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	178 109	114 220
Leverantörsskulder		108 424	80 760
Skatteskulder		17 224	31 667
Övriga skulder	11	20 490	22 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	491 764	619 412
Summa kortfristiga skulder		816 011	868 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 837 347	109 953 928

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

Fastighetsinteckning		47 500 000	47 500 000
Summa ställda säkerheter		47 500 000	47 500 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).

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 1,7%.

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	2015	2014
Årsavgifter	3 388 848	3 388 848
Hyror	6 900	1 500
Hysesbortfall	-200	0
Öresutjämning	0	3
Summa nettoomsättning	3 395 548	3 390 351
2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 152	1 075
Löpande underhåll	285 167	165 110
El-avgifter	106 926	98 421
Uppvärmningsavgifter	466 827	467 348
Vatten och avlopp	143 559	114 407
Sophämtning	97 113	96 182
Övrig renhållning	41 332	6 595
Försäkringar	30 073	27 827
Kabel-tv och bredband	72 580	72 348
Fastighetsskötsel	201 976	199 684
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	31 050	30 400
Övriga driftskostnader	100 978	154 753
Summa driftskostnader	1 579 733	1 434 150

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	2 500	2 500
Gåvor	1 000	629
Porto och frakt/mottagningsavgifter	3 000	3 000
Revision och granskning	11 250	0
Konferenser, utbildningar	3 600	0
Fritidsverksamhet	2 619	1 351
Förv. arvode administration	85 704	82 300
Kopieringskostnader	625	0
Konsultarvoden	6 286	6 128
Övriga kostnader	4 732	11 288
Summa övriga externa kostnader	121 316	107 196

4 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	44 498	89 372
Övriga arvoden	0	-56 614
Sociala avgifter	7 144	19 308
Övriga personalkostnader	3 708	1 698
Summa personalkostnader	55 351	53 764

5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 320 000	92 320 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 820 000	109 820 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 214 725	-692 400
Årets avskrivningar	-1 522 325	-1 522 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 737 050	-2 214 725

Utgående redovisat värde	106 082 950	107 605 275
---------------------------------	--------------------	--------------------

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	2015-12-31	2014-12-31
ComHem	18 258	18 145
Jonssons Fastighetsjour	2 375	2 375
If försäkring	13 183	11 617
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 816	32 137

7 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Bank	0	207 000
Sparkonto bank	707 438	0
Summa kassa och bank	707 438	207 000

Ett sparkonto har öppnats hos SBAB i vilket 207' SEK från ett konto i Swedbank överfördes dessutom till samma konto 500' SEK från ett konto hos SEB förvalt av HSB.

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	822 888	683 692	-958 044	62 918 535
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-958 044	958 044	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			215 000	-215 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-855 731	-855 731
Belopp vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	1 037 888	-489 353	-855 731	62 062 804

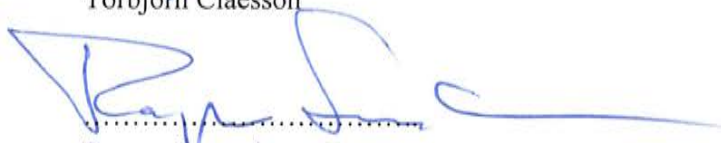
9 Övriga skulder till kreditinstitut				2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	2,92	2016-08-25	7877	5 561 519	5 569 396
Swedbank Hypotek	3,04	2016-04-27	17560	12 398 609	12 416 169
Swedbank Hypotek	3,27	2015-06-25	13303183	0	13 303 183
SBAB	0,65	2016-10-12	35000	14 957 500	14 992 500
SBAB	1,44	2019-06-12	-12219013	12 219 013	0
			1 144 607	45 136 641	46 281 248
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-178 109	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				44 958 532	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,01	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				712 436	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				44 246 096	
10 Övriga skulder till kreditinstitut				2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				178 109	114 220
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				178 109	114 220
11 Övriga skulder				2015-12-31	2014-12-31
Preliminär skatt personal				13 346	13 459
Avräkning sociala avgifter				7 144	8 847
Summa övriga kortfristiga skulder				20 490	22 306
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter				284 234	288 819
Upplupna räntekostnader				130 823	235 582
Upplupna kostn/förutb intäkter					
Borevision				8 700	8 700
Telge Energi				65 458	72 183
Telge Återvinning				2 549	8 803
Pima				0	5 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				491 764	619 412

Södertälje den 7/4 2016


.....
Inger Hägglöf


.....
Torbjörn Claesson


.....
Ulla Lannersund

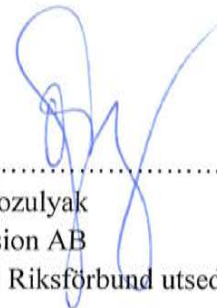

.....
Ragnar Samuelsson


.....
Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-11


.....

Eva Hinrichsen
Av föreningen vald revisor


.....

Olena Zozulyak
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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ansvarsfrihet 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 5/4 2016



Eva Hinrichsen

Av föreningen vald
revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

11/04 2016



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