



ÅRSREDOVISNING

2017

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.

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.

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.

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

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje äger fastigheten Karlberga 15 som byggdes 2007.

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 Ulla Linarsund och Per Backlund.

Fastigheten är försäkrad hos bolaget IF.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 13 st överlåtit.

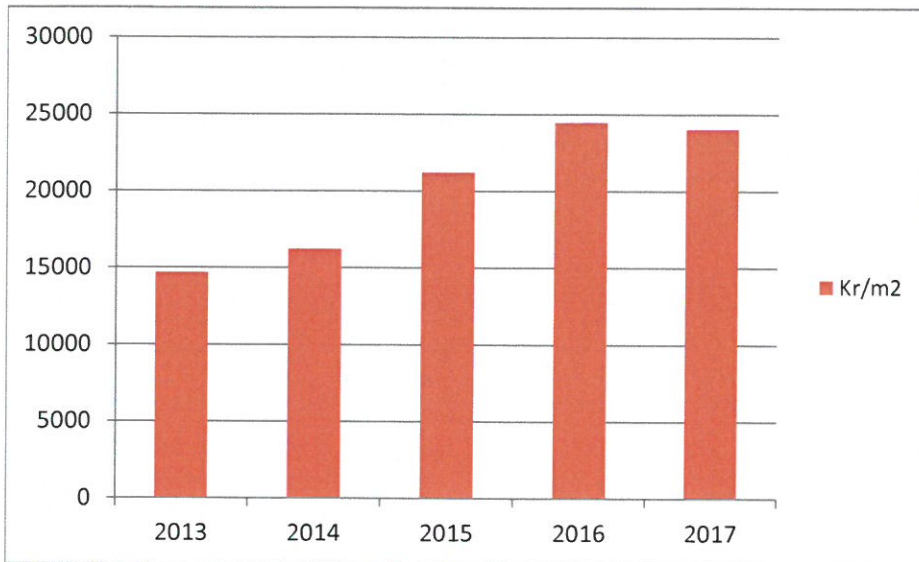
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
2	6	387
3	30	2 339
4	10	940
5	4	508
Totalt	50	4 174

På föreningens fastigheter finns totalt 63 st bilplatser varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 11 uthyrda platser enligt kölista samt 2 handikapplatser.

Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-02. På stämman deltog representanter från 17 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 80 st medlemmar. På stämman valdes ny styrelse.

En extrastämma avhölls 2017-06-15 för att föreningens uppdaterade stadgar skulle implementeras. Representanter från 7 lägenheter deltog.

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

Styrelse

Inger Hägglöf	ordförande
Ulla Linarsund	ledamot
Ragnar Samuelsson	ledamot
Ingrid Sjökvist	sekreterare
Gabriel Durmaz	suppleant
Johan Söderström	suppleant
Ishak Noyan	suppleant

I tur att avgå är Ulla Linarsund, Ingrid Sjökvist, Ishak Noyan, Gabriel Durmaz och Johan Söderström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter med två i förening.

02

Revisor

Revisor har varit Eva Hinrichsen samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Ingvar Persson, sammankallande, Oscar Skytt och Carl Göran Öhlin.

Information

Styrelsen har använt informationsbladet Karlbergabladet och e-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	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. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering.

02

120 st solpaneler har monterats under eftersommaren på 4 tak som vetter mot solen
Belysning i föreningens trappor, portar och utomhus har bytts till LED där så varit möjligt
Dörrarna till soprummen har bytts till nya kvalitetsdörrar då de gamla var nästan genomrostade
Plåtarbeten har gjorts på cykelbodars och carportars hängrännor som körts på av last-och sopbilar

Övriga händelser under 2017

Under året :

Föreningens Bostadspärmar har uppdaterats under senhösten.

Föreningens stadgar har reviderats i enlighet med HSBs normalstadgar

12 st Karlbergablada har distribuerats

Vi har två arbetsgrupper: Trivselgruppen och Sop/Tvättrumgruppen.

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

Samtliga nyinflyttade har fått information om rutiner och regler

Framtida investeringar

Ett energibesparingsprojekt kommer att startas under 2018 (bergvärme och gemensamhetsel, mm).
Projektkostnader uppskattas till 4,4 mkr och projektet finansieras med ett nytt lån.

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar gjordes för året 2017.

Budget för 2018

Ingen höjning av årsavgifterna planeras under 2018. Budgeten visar på ett underskott efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond dock visar en kontroll av kassaflödet att årets intäkter täcker budgeterade kostnader och amorteringar.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter	3 453 820	3 442 084	3 402 802	3 439 592	3 508 111
Årets resultat	-602 609	-475 370	-855 731	-958 044	435 981

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr/m ²	812	812	812	812	781
Fastighetslån kr/m ²	10 115	10 555	10 771	11 061	11 089
Snittränta lån vid årets slut %	1,44	1,2	1,8	2,6	2,99
Soliditet %	58	58	58	57	
Kassalikviditet %	69	229	215	270	220
Avsättning & avskr./m ²	426	426	416	416	88

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

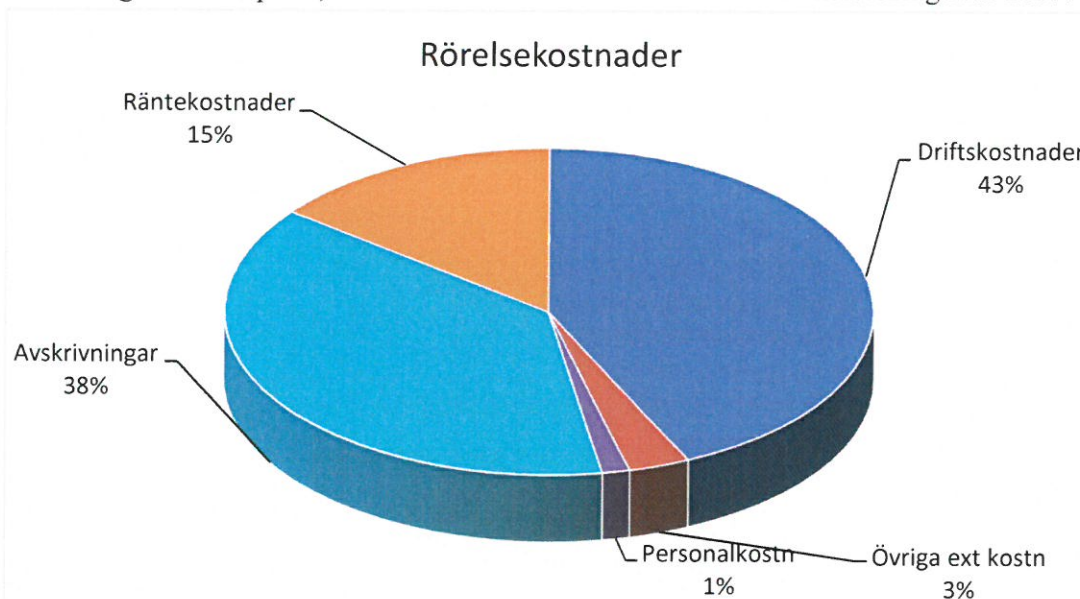
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

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 2017.



Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	1 252 888	-1 560 084	-475 370	61 587 435
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			257 000	-257 000		
lanspråktagande av yttre fond						
Balanserad i ny räkning				-475 370	475 370	
Årets resultat					-602 609	
Belopp vid årets slut	21 494 000	40 876 000	1 509 888	-2 292 453	-602 609	60 984 825

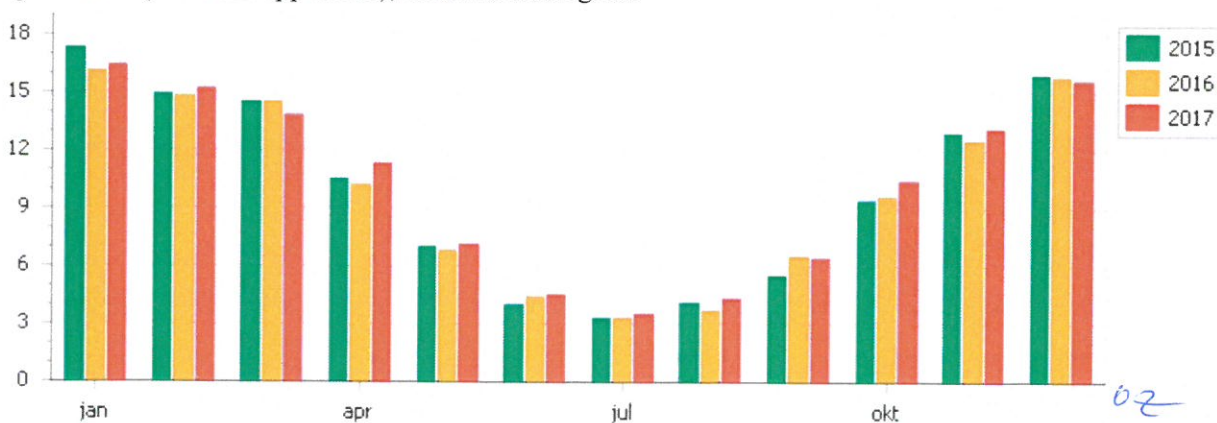
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

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.

	2017	2016	2015	2014	2013
Energivolym i kWh/m ² för brf	122	118	119	121	119

Fjärrvärme (kWh/m² uppvärmd), normalårskorrigerat



Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	1 884 798	1 720 022
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 453 820	3 442 084
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	1 723	3 928
Ökning av korta skulder	172 601	0
Summa årets flöde in	3 628 144	3 446 012
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 741 053	-1 538 631
Övriga externa kostnader	-123 071	-132 954
Personalkostnader	-54 987	-61 939
Köp av anläggningstillgångar	-566 600	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-594 052	-665 534
Ökning av fordringar	-176 717	-4 521
Minskning av korta skulder	0	-99 242
Amortering av lån	-1 637 500	-778 417
Summa årets utflöde	-4 893 980	-3 281 236
Summan av kassa flödet	-1 265 837	164 776
Likvida medel vid årets slut	618 962	1 884 798

02

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	-2 292 453
Årets resultat	-602 609
Summa	<u>-2 895 062</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	235 000
Balanserat utgående resultat	-3 130 062
Summa resultatdisposition	<u>-2 895 062</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. *02*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 428 133	3 415 549
Övriga rörelseintäkter	3	25 687	26 535
Summa rörelseintäkter		3 453 820	3 442 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 741 053	-1 538 631
Övriga externa kostnader	5	-123 071	-132 954
Personalkostnader och arvoden	6	-54 987	-61 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 544 989	-1 522 325
Summa rörelsekostnader		-3 464 100	-3 255 848
Rörelseresultat		-10 280	186 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 723	3 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 052	-665 534
Summa finansiella poster		-592 329	-661 606
Resultat efter finansiella poster		-602 609	-475 370
Årets resultat		-602 609	-475 370 <i>02</i>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	103 582 236	104 560 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>103 582 236</i>	<i>104 560 625</i>
Summa anläggningstillgångar		103 582 236	104 560 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 894	0
Övriga fordringar		3 005	1 272
Avräkningskonto HSB Södertälje		306 723	873 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	203 714	37 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>522 336</i>	<i>912 613</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	312 238	1 011 081
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>312 238</i>	<i>1 011 081</i>
Summa omsättningstillgångar		834 574	1 923 694
SUMMA TILLGÅNGAR		104 416 810	106 484 319

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		1 509 888	1 252 888
Summa bundet eget kapital		63 879 888	63 622 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 292 453	-1 560 084
Årets resultat		-602 609	-475 370
Summa fritt eget kapital		-2 895 063	-2 035 453
Summa eget kapital		60 984 825	61 587 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 220 724	44 058 224
Summa långfristiga skulder		42 220 724	44 058 224
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		500 000	300 000
Leverantörsskulder		63 032	161 071
Aktuella skatteskulder		2 204	1 054
Övriga skulder	11	21 822	23 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	624 203	353 308
Summa kortfristiga skulder		1 211 261	838 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 416 810	106 484 319

02

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 110 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	3 388 848	3 388 848
Hyrer	26 400	26 900
Hysesbortfall	0	-200
Övriga intäkter	12 885	1
Summa nettoomsättning	3 428 133	3 415 549
3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 065	7 258
Ersättning från försäkringsbolag	15 622	19 277
Övriga rörelseintäkter	25 687	26 535

4 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	358 169	138 453
Elavgifter	92 830	105 991
Uppvärmningsavgifter	495 249	487 881
Vatten och avlopp	121 613	120 122
Sophämtning	106 147	105 092
Försäkringar	41 062	42 767
Kabel-tv	73 543	73 032
Fastighetsskötsel	263 613	243 450
Övriga kostnader	188 828	221 843
Summa driftskostnader	1 741 053	1 538 631
5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	11 875	11 563
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	92 516	89 392
Övriga förvaltningskostnader	0	500
Konsultarvoden	4 356	12 710
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	7 354
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	900	0
Kreditupplysning	125	2 250
Kontorsmateriel och trycksaker	2 769	731
Postbefordran	0	3 000
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 373	0
Föreningsverksamhet	5 667	3 039
Lämnade bidrag och gåvor	1 491	615
Utbildning, kurser och konferenser	0	1 800
Summa övriga externa kostnader	123 071	132 954
6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	44 800	47 794
Sociala avgifter	8 387	8 893
Övriga personalkostnader	1 800	5 251
Summa personalkostnader och arvoden	54 987	61 939

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

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
Årets investering byggnader	566 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 386 600	109 820 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-5 259 375	-3 737 050
Årets avskrivningar	-1 544 989	-1 522 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 804 364	-5 259 375

Utgående redovisat värde	103 582 236	104 560 625
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Totalt taxeringsvärde	47 800 000	47 800 000

Fastighetsbeteckning: Karlberga 15

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 714	37 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 714	37 623

9 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
------------------	------------	------------

Bankkonto SBAB	312 238	1 011 081
Summa kassa och bank	312 238	1 011 081

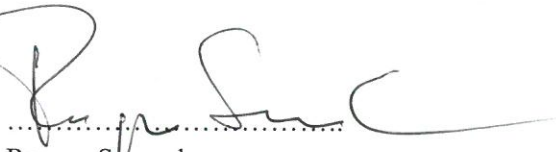
oz

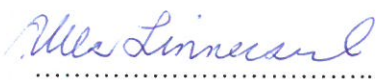
10 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	1,51	2022-03-18	1 812 500	13 145 000	14 957 500
SBAB	1,44	2019-06-12	150 000	11 919 013	12 069 013
SBAB	1,44	2020-04-16	150 000	11 626 643	11 776 643
SBAB	1,36	2021-06-11	0	5 555 068	5 555 068
SBAB	0,57	2018-08-01	25 000	475 000	0
			2 137 500	42 720 724	44 358 224
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amort beräkn uppgå till)				500 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				42 220 724	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				40 220 724	
Ställda säkerheter					
Uttaga fastighetsinteckningar				47 500 000	47 500 000
Summa ställda säkerheter				47 500 000	47 500 000
11 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt				13 436	14 335
Lagstadgade sociala avgifter				8 386	8 892
Summa övriga kortfristiga skulder				21 822	23 227
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader				13 751	13 755
Förutbetalda hyror och avgifter				261 667	260 669
Upplupna kostnader				348 785	78 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				624 203	353 308

02

Södertälje 2018-04-16



.....
Inger Hägglöf

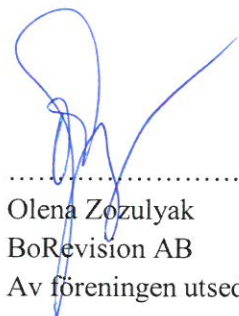

.....
Ragnar Samuelsson


.....
Ulla Linarsund


.....
Ingrid Sjökvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19


.....
Eva Hinrichsen
Av föreningen vald revisor


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 19/04 2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB

Eva Hinrichsen
Av föreningen vald 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, Järna 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

Morabergsvägen 33 A, 152 28 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor