



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Karlberga Park

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

ÅRSREDOVISNING

Brf Karlberga Park i Södertälje

769614-1196

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen är andelsägare i Karlberga Parks samfällighetsförening (SF) (Org.Nr. 717909-8921) som förvaltar den gemensamma fastigheten Karlberga 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If. I fastighetsförsäkringen ingår inte styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 50 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4174 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 66 st bilplatser, varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 14 uthyrda platser enligt kölista, samt 2 handikapplatser.

Styrelse

Inger Hägglöf	Ordförande
Ingvar Persson	Ledamot / Kassör
Ingrid Sjökvist	Ledamot / Sekreterare
Ragnar Samuelsson	Ledamot
Harro Hinrichsen	Ledamot / Teknik
Lola Magklara	Suppleant
Lars Lundgren	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Brf Karlberga Park

769614-1196

Revisor

Revisor har varit Eva Hinrichsen samt Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Carl Göran Öhlin (sammankallande) och Margareta Holmer.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj 2018.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening

HSB Södertälje ek förening

Trädgårdsprakt

Jonssons fastighetsjour

Com Hem AB, gruppavtal

PIMA

Kone AB

Inspecta Sweden AB

Telge Energi AB

Telge Nät

Telge Återvinning AB

Parkeringservice Svenska AB

Enstar AB

Ecoguard AB

Flexibel Luftbehandling AB

BoRevision

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning

Fastighetskötsel

Snöröjning, gräsklippning

Felanmälan under jourtid

Bredban, TV och telefoni

Trappstädning

Service hissar

Besiktning hissar

EI

Uppvärmning (till och med 2018-06-30)

Avfall

Parkeringsövervakning

Service och besiktning av värmeanläggning

Mättjänst för individuell elförbrukning och temp.

Service ventilationsanläggning

Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2018-08-15.

Årets investeringar

Årets investeringar består av bergvärmeanläggning och gemensamhetsel 4 071 790 kr

Tre nya parkeringsplatser och fartgupp 105 688 kr

Brf Karlberga Park

769614-1196

Årets planerade underhåll

Byte och höjning av fyra soprumsdörrar 65 000 kr

Byte till LED-belysning 47 000 kr

Gruslådor för täckning av husgavlar 44 000 kr

Reparation av vattenläckage till elcentral 30 000 kr

Prognos, investeringar

Det finns inga planerade investeringar.

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Ommålning av carportar, tvättstuga, soprum, entréer	2019	110
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	30
Energideklaration	2019	15
Utbyte av armatur för höga lyktstolpar	2020	55
Byte av utrustning i tvättstugan	2023	147

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade 80 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	1 509 888	-2 292 453	-602 609
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			235 000	-235 000	
Uttag av yttre fond			0	0	
Balanserad i ny räkning				-602 609	602 609
Årets resultat					-617 225
Belopp vid årets slut	21 494 000	40 876 000	1 744 888	-3 130 063	-617 225

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	3 601 676	3 453 820	3 442 084	3 402 802	3 439 592
Årets resultat	-617 225	-602 609	-475 370	-855 731	-958 044
Soliditet	57%	58%	58%	58%	57%
Likviditet	101%	69%	229%	215%	270%
Snittränta lån den 31/12	1,36%	1,44%	1,20%	1,80%	2,60%
Räntekänslighet	13,7%	12,6%	13,1%	13,3%	13,7%
Årsavgift i kr/m ²	812	812	812	812	812
Skuldsättning i kr/m ²	11 127	10 235	10 627	10 814	11 088
Sparande i kr/m ²	289	226			
Energikostnad i kr/m ²	133	141			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter. Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/m²: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/m²: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/m²: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/m²: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		618 962	1 884 798
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 601 676	3 453 820
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 601	1 723
Nya lån		4 400 000	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	172 601
Summa årets flöde in		8 006 277	3 628 144
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 501 374	-1 741 053
Övriga externa kostnader		-185 988	-123 071
Underhåll enligt plan		-186 650	-
Personalkostnader		-60 813	-54 987
Köp av anläggningstillgångar		-4 177 478	-566 600
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-652 119	-594 052
Ökning av kortfristiga fordringar		-38 621	-176 717
Minskning av kortfristiga skulder		-3 667	-
Amortering av lån		-676 000	-1 637 500
Summa årets flöde ut		-7 482 710	-4 893 980
Summa av kassaflödet		523 567	-1 265 836
Likvida medel vid årets början		618 961	1 884 798
Likvida medel vid årets slut		1 142 528	618 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-3 130 063
Årets resultat	-617 225
Summa	-3 747 288

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-186 650
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	105 000
Utgående balanserat resultat	-3 665 638
Balanseras i ny räkning	-3 747 288

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning återfinns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 601 676	3 438 198
Övriga rörelseintäkter	3	-	15 622
Summa rörelseintäkter		3 601 676	3 453 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 501 375	-1 741 053
Övriga externa kostnader	5	-185 988	-123 071
Underhåll enligt plan	6	-186 650	-
Personalkostnader och arvoden	7	-60 813	-54 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 636 558	-1 544 989
Rörelseresultat		30 292	-10 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 601	1 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 119	-594 052
Resultat efter finansiella poster		-617 226	-602 609
Årets resultat		-617 226	-602 609

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 123 156	103 582 236
		<u>106 123 156</u>	<u>103 582 236</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 123 156</u>	<u>103 582 236</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 429	8 894
Övriga fordringar		4 568	3 005
Avräkningskonto HSB Södertälje		338 578	306 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>247 237</u>	<u>203 714</u>
		592 812	522 336
Kassa och bank	10	803 950	312 238
Summa omsättningstillgångar		<u>1 396 762</u>	<u>834 574</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 519 918</u>	<u>104 416 810</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
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		1 744 888	1 509 888
		<u>64 114 888</u>	<u>63 879 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 130 063	-2 292 453
Årets resultat		-617 225	-602 609
		<u>-3 747 288</u>	<u>-2 895 062</u>
Summa eget kapital		<u>60 367 600</u>	<u>60 984 826</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	29 726 711	42 220 724
		<u>29 726 711</u>	<u>42 220 724</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 718 013	500 000
Leverantörsskulder		236 151	63 032
Skatteskulder		36 204	2 204
Övriga kortfristiga skulder	12	25 708	21 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	409 531	624 202
		<u>17 425 607</u>	<u>1 211 260</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>107 519 918</u>	<u>104 416 810</u>

Noter

Not 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 nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 109 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggning skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 388 848	3 388 848
Hyror	48 000	26 400
Elavgifter (boende)	135 491	-
Övriga intäkter	29 337	22 950
Summa	3 601 676	3 438 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	-	15 622
Summa	-	15 622

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	269 626	92 830
Fastighetsskötsel	346 296	412 788
Försäkringar	42 169	41 062
Kabel-tv/ bredband	78 608	73 543
Kommunal fastighetsavgift	66 850	32 850
Löpande underhåll	161 333	358 169
Sophantering	113 871	106 147
Uppvärmning	285 407	495 249
Vatten och avlopp	131 608	121 613
Övrigt	5 607	6 802
Summa	1 501 375	1 741 053

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	92 236	92 516
Föreningsverksamhet	25 340	5 667
Konsultarvoden	-	4 356
Kreditupplysningar	2 625	125
Kontorsmaterial och trycksaker	3 532	2 769
Postbefordran	3 832	-
Revisionsarvoden	13 750	11 875
Övriga förvaltningskostnader	39 919	-
Övrigt	4 754	5 763
Summa	185 988	123 071

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-12-31	2017-12-31
Soprumsdörrar	65 000	-
LED-belysning	47 000	-
Gruslådor	44 000	-
Reparation vattenläckage till elcentral	30 000	-
Övrigt Underhåll av byggnader	650	-
Summa	186 650	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	45 501	44 800
Arvode, föreningsvald revisor	4 641	-
Sociala avgifter	10 671	8 387
Övriga personalkostnader	-	1 800
Summa	60 813	54 987

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2007
Fastighetsbeteckning: Karlberga 15

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	92 886 600	92 320 000
Ingående anskaffningsvärden mark	17 500 000	17 500 000
Årets investering byggnader	4 177 478	566 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 564 078	110 386 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 804 364	-5 259 375
Årets avskrivningar	-1 636 558	-1 544 989
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 440 922	-6 804 364
Redovisat värde vid årets slut	106 123 156	103 582 236
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Summa	47 800 000	47 800 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppluna intäkter lgh-el sept-dec 2018	53 131	-
Övriga förutbetalda kostnader	194 106	203 714
Summa	247 237	203 714

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto SBAB	803 950	312 238
Summa	803 950	312 238

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	1,51	2022-03-18	12 995 000	13 145 000
SBAB	1,44	2019-06-12	11 769 013	11 919 013
SBAB	1,44	2020-04-16	11 476 643	11 626 643
SBAB	1,36	2021-06-11	5 555 068	5 555 068
SBAB	0,50	2019-08-01	425 000	475 000
SBAB	0,56	2019-03-05	4 224 000	-
Summa			46 444 724	42 720 724

Nästa års amortering	676 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	16 042 013
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	29 726 711

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 704 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	43 064 724

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
Summa	47 500 000	47 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	10 671	8 386
Personalens källskatt	15 037	13 436
Summa	25 708	21 822

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

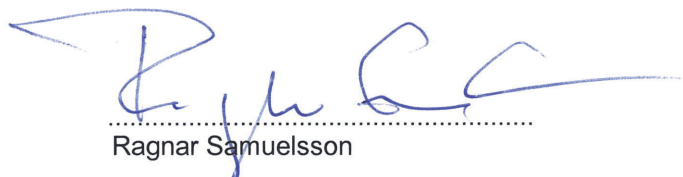
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	250 600	261 667
Upplupna räntekostnader	13 803	13 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 128	348 785
Summa	409 531	624 203

Underskrifter

Södertälje den 26/2-2019


.....

Inger Hägglöf


.....

Ragnar Samuelsson


.....

Ingvar Persson


.....

Ingrid Sjökvist

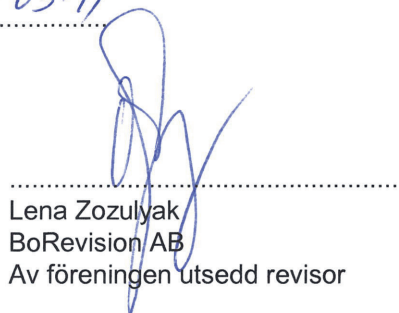

.....

Harro Hinrichsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-11


.....

Eva Hinrichsen
Av föreningen vald revisor


.....

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlberga Park i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlberg Park i Södertälje för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 / 03 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Eva Hinrichsen
Av föreningen vald revisor

Brf Karlberga Park i Södertälje

Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Under året har föreningen hållit två städdagar, den 28 april och den 20 oktober. Vid båda tillfällen erbjöds förtäring och dryck. Luciakaffe hölls den 13 december. En välbesökt fest arrangerades i september för att fira att det nya energiprojektet med bergvärme, solpaneler och byte av lampor till LED var i drift samt att inviga vår stora utegrill. Vi hoppas kunna göra om evenemanget minst en gång varje sommar.

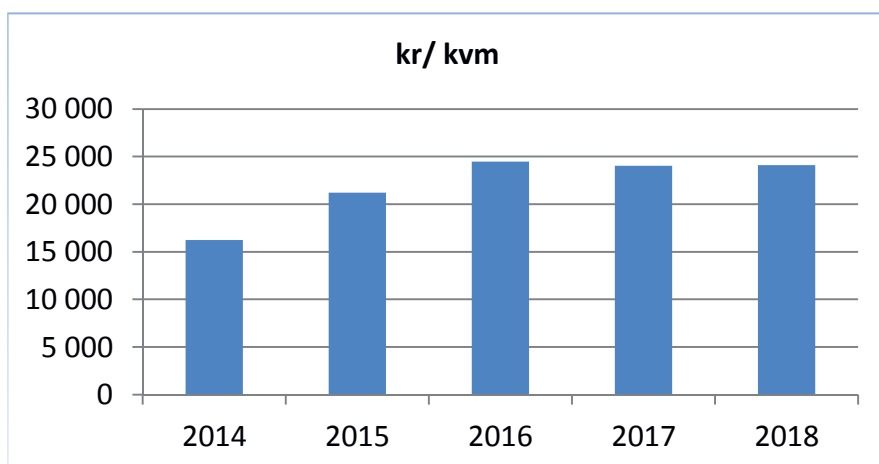
För att ytterligare öka engagemanget bland våra boende skickas ett välkomstbrev till alla nya bostadsrättshavare till de nya innan flytten. Dessutom får alla nyinflyttade besök från någon styrelseledamot för information om hur föreningen fungerar.

Tidigare års betydande underhåll

Ommålning av cykelgarage och vindskydd	2017
Ombyggnad till LED-belysning för låga lyktsstolpar och entrébelysning	2017
Byte av dörr till tvättstugan	2017

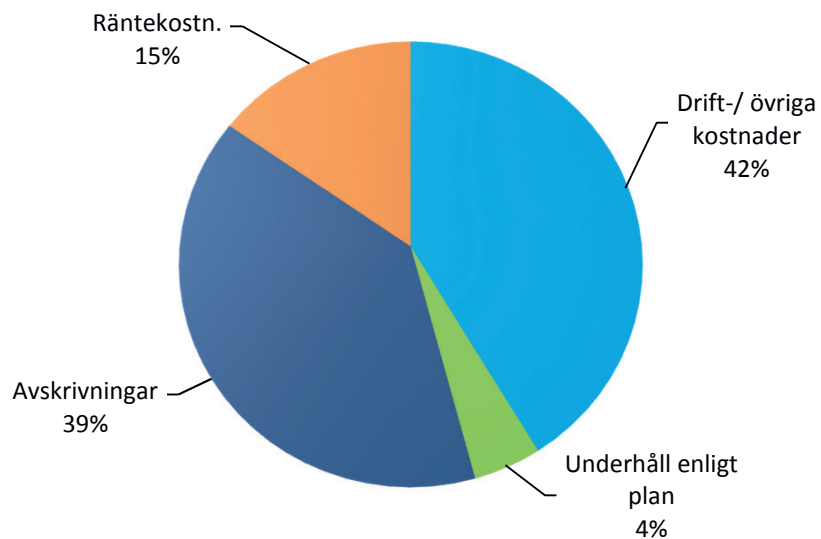
Försäljningspris

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



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	1 748 176
Underhåll enligt plan	186 650
Avskrivningar	1 636 558
Räntekostnader	647 518
Summa kostnader	4 218 902

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor