



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF KARLBERGA PARK

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
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

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 styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

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 utan motorvärmarruttag enligt kölista, samt 2 handikapplatser.

Styrelse

Inger Hägglöf	Ordförande
Ingvar Persson	Ledamot / Kassör
Ingrid Sjökvist	Ledamot / Sekreterare
Ragnar Samuelsson	Ledamot / Suppleant från årsmötet 7 maj 2019
Lars Lundgren	Suppleant / Ledamot från årsmötet 7 maj 2019
Harro Hinrichsen	Ledamot / Teknik
Simon Eriksson	Suppleant
Lola Magklara	Suppleant
Saif Ghazal	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Brf Karlberga Park i Södertälje

769614-1196

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj 2019.

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

Enstar AB

Ecoguard AB

Flexibel Luftbehandling AB

BoRevision

Binero AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning

Fastighetskötsel

Snöröjning, gräsklippning, ogrärensning

Felanmälan under jourtid

Bredband, 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

Webbhotell för hemsidan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utvecklat en hemsida "karlberga.se", lätt tillgänglig för alla som har tillgång till internet.

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-11-01.

Årets investeringar

Inga större investeringar har gjorts under året

Årets planerade underhåll

Målning av carportar, entréer och soprum 137 000 kr

Ventilationsövervakning 107 000 kr

Ny fläkt Karlbergastigen 5 53 000 kr

Obligatorisk ventilationskontroll 21 000 kr

Brytskydd för entréportar 19 000 kr

Energideklaration 15 000 kr

Inköp av inventarie

Hjärtstartare med utbildning 21 000 kr

Prognos, investeringar

Det finns inga planerade investeringar.

Prognos, planerat underhåll**Åtgärd**

Utbyte av armatur för höga lyktstolpar

År

2020

Kostnad, tkr

55

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade 79 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	1 744 888	-3 130 063	-617 225
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			105 000	-105 000	
Uttag av yttre fond			-186 650	186 650	
Balanserad i ny räkning				-617 225	617 225
Årets resultat					-412 698
Belopp vid årets slut	21 494 000	40 876 000	1 663 238	-3 665 638	-412 698

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	3 711 185	3 601 676	3 453 820	3 442 084	3 402 802
Årets resultat	-412 698	-617 225	-602 609	-475 370	-855 731
Soliditet	57%	56%	58%	58%	58%
Likviditet	98%	101%	69%	229%	215%
Snittränta lån den 31/12	1,28%	1,36%	1,44%	1,20%	1,80%
Räntekänslighet	13,3%	13,7%	12,6%	13,1%	13,3%
Årsavgift i kr/m ²	812	812	812	812	812
Skuldsättning i kr/m ²	10 829	11 127	10 235	10 627	10 814
Sparande i kr/m ²	377	289	226		
Energikostnad i kr/m ²	104	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 142 528	618 962
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 711 185	3 601 676
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 454	4 601
Nya lån			4 400 000
Summa årets flöde in		3 713 639	8 006 277
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 321 359	-1 501 374
Övriga externa kostnader		-162 447	-185 988
Underhåll enligt plan		-351 386	-186 650
Personalkostnader		-61 047	-60 813
Köp av anläggningstillgångar		-21 000	-4 177 478
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-589 377	-652 119
Ökning av kortfristiga fordringar		-39 497	-38 621
Minskning av kortfristiga skulder		-35 562	-3 667
Amortering av lån		-1 245 014	-676 001
Summa årets flöde ut		-3 826 689	-7 482 711
Summa av kassaflödet		-113 050	523 566
Likvida medel vid årets början		1 142 529	618 961
Likvida medel vid årets slut		1 029 479	1 142 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-3 665 638
Årets resultat	-412 698
Summa	-4 078 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-351 386
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	50 000
Utgående balanserat resultat	-3 776 950
Balanseras i ny räkning	-4 078 336

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 711 185	3 601 676
Summa rörelseintäkter		3 711 185	3 601 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 321 359	-1 501 375
Övriga externa kostnader	4	-162 447	-185 988
Underhåll enligt plan	5	-351 386	-186 650
Personalkostnader och arvoden	6	-61 047	-60 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 640 721	-1 636 558
Rörelseresultat		174 225	30 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 454	4 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 377	-652 119
Resultat efter finansiella poster		-412 698	-617 226
Årets resultat		-412 698	-617 226

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	104 486 635	106 123 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 800	-
		<u>104 503 435</u>	<u>106 123 156</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 503 435</u>	<u>106 123 156</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 809	2 429
Övriga fordringar		4 568	4 568
Avräkningskonto HSB Södertälje		427 498	338 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>286 355</u>	<u>247 237</u>
		721 230	592 812
<i>Kassa och bank</i>	10	601 980	803 950
Summa omsättningstillgångar		<u>1 323 210</u>	<u>1 396 762</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 826 645</u>	<u>107 519 918</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		1 663 238	1 744 888
		<u>64 033 238</u>	<u>64 114 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 665 638	-3 130 063
Årets resultat		-412 698	-617 225
		<u>-4 078 336</u>	<u>-3 747 288</u>
Summa eget kapital		<u>59 954 902</u>	<u>60 367 600</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 347 068	29 726 711
		<u>33 347 068</u>	<u>29 726 711</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 852 643	16 718 013
Leverantörsskulder		201 933	236 151
Skatteskulder		26 408	36 204
Övriga kortfristiga skulder	12	23 518	25 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	420 173	409 531
		<u>12 524 675</u>	<u>17 425 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 826 645</u>	<u>107 519 918</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 108 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggning skrivs av med 10 % per år och inventarier med 20 % 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 1 377 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 388 848	3 388 848
Hyror	66 800	48 000
Elavgifter (boende)	217 992	135 491
Övriga intäkter	37 545	29 337
Summa	3 711 185	3 601 676

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	430 892	269 626
Fastighetsskötsel	341 183	346 296
Försäkringar	44 053	42 169
Kabel-tv/ bredband	93 486	78 608
Kommunal fastighetsavgift	68 850	66 850
Löpande underhåll	115 855	161 333
Sophantering	107 735	113 871
Uppvärmning	4 388	285 407
Vatten och avlopp	114 917	131 608
Övrigt	-	5 607
Summa	1 321 359	1 501 375

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	86 466	92 236
Föreningsverksamhet	31 512	25 340
Kreditupplysningar	2 500	2 625
Kontorsmaterial och trycksaker	1 799	3 532
Postbefordran	3 750	3 832
Revisionsarvoden	12 800	13 750
Övriga förvaltningskostnader	20 770	39 919
Övrigt	2 850	4 754
Summa	162 447	185 988

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-12-31	2018-12-31
Soprumsdörrar	-	65 000
LED-belysning	-	47 000
Gruslådor	-	44 000
Reparation vattenläckage till elcentral	-	30 000
Övrigt Underhåll av byggnader	-	650
Målning av carportar, entréer och soprum	136 875	-
Obligatorisk ventilationskontroll	21 250	-
Energideklaration	15 000	-
Ventilationsövervakning	106 517	-
Ny fläkt Karlbergastigen 5	52 656	-
Brytskydd för entréportar	19 088	-
Summa	351 386	186 650

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	46 498	45 501
Arvode, föreningsvald revisor	3 536	4 641
Sociala avgifter	8 513	10 671
Övriga personalkostnader	2 500	-
Summa	61 047	60 813

Not 7 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	97 064 078	92 886 600
Ingående anskaffningsvärden mark	17 500 000	17 500 000
Årets investering byggnader	-	4 177 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 564 078	114 564 078
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 440 922	-6 804 364
Årets avskrivningar	-1 636 521	-1 636 558
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 077 443	-8 440 922
Redovisat värde vid årets slut	104 486 635	106 123 156
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	45 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	9 800 000	8 800 000
Summa	54 800 000	47 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Nyanskaffningar, Hjärtstartare	21 000	-
Utgående anskaffningsvärde	21 000	-
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-4 200	-
Utgående avskrivning enligt plan	-4 200	-
Utgående redovisat värde	16 800	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppluna intäkter lgh-el sept-dec 2019	69 000	53 131
Övriga förutbetalda kostnader	217 354	194 106
Summa	286 354	247 237

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto SBAB	601 980	803 950
Summa	601 980	803 950

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	1,51	2022-03-18	12 845 000	12 995 000
SBAB	1,05	2024-05-10	11 050 000	11 769 013
SBAB	1,44	2020-04-16	11 326 643	11 476 643
SBAB	1,36	2021-06-11	5 555 068	5 555 068
SBAB	0,96	2024-10-11	375 000	425 000
SBAB	0,70	2024-08-09	4 048 000	4 224 000
Summa			45 199 711	46 444 724

Nästa års amortering	676 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	11 176 643
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 347 068

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 704 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	41 819 711

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
Summa	47 500 000	47 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	8 512	10 671
Personalens källskatt	15 006	15 037
Summa	23 518	25 708

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	277 216	250 600
Upplupna räntekostnader	-	13 803
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 957	145 128
Summa	420 173	409 531

Underskrifter

Södertälje den 24 februari 2020



Inger Hägglöf



Lars Lundgren



Ingvar Persson



Ingrid Sjökvist

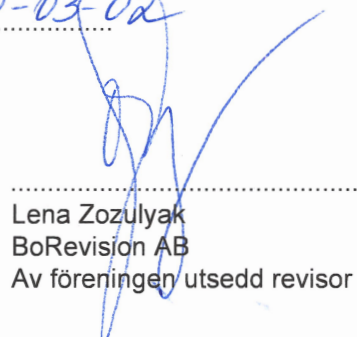


Harro Hinrichsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-02



Eva Hinrichsen
Av föreningen vald revisor


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

Brf Karlberga Park
Org.nr: 769614-1196

Revisionsberättelse

Jag har granskat styrelsens förvaltning av Brf Karlberga Park för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innebär 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. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma att styrelsen inte har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Södertälje 2020-02-19



Eva Hinrichsen

(Av föreningen vald revisor)

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlberga Park i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

2

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 Brf Karlberga Park i Södertälje för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Stockholm den 21/03 2020

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

Brf Karlberga Park i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Under året har föreningen hållit två städdagar, den 27 april och den 19 oktober, båda gångerna i samarbete med Samfällighetsföreningen. Vid båda tillfällena erbjöds förtäring och dryck. Luciakaffe serverades den 10 december. En välbesökt Gårdsfest arrangerades den 31 augusti. Flera nyinflyttade deltog på festen i parken i sol och lagom sommarvärme. Vi hoppas kunna göra om evenemanget minst en gång varje sommar.

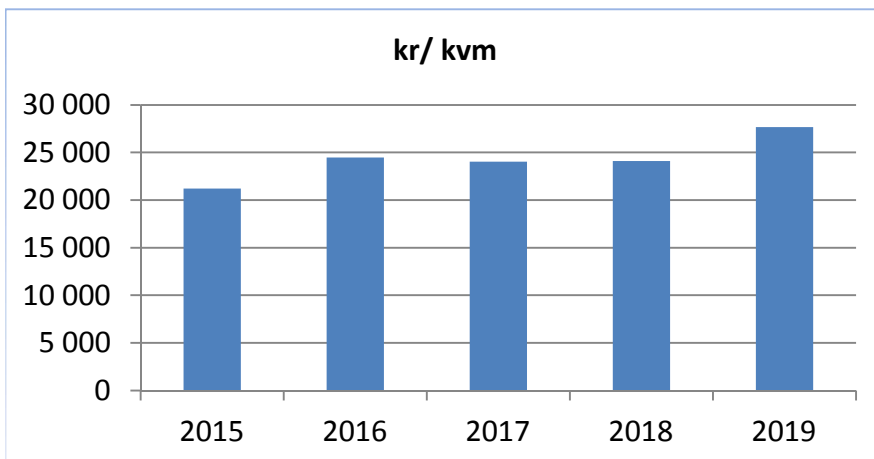
För att ytterligare öka engagemanget bland våra boende skickas ett välkomstbrev till alla nya bostadsrättshavare innan inflyttningen. Dessutom får alla nyinflyttade besök från någon styrelseledamot för information om hur föreningen fungerar.

Tidigare års betydande underhåll

Bergvärmeanläggning & gemensamhetsel	2018
Tre nya parkeringsplatser och fartgupp	2018
Byte och höjning av fyra soprumsdörrar	2018
Byte till LED-belysning	2018
Ommålning av cykelgarage och vindskydd	2017
Ombyggnad till LED-belysning för låga lyktstolpar 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.



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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 runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 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.

