



ÅRSREDOVISNING 2022

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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje, 769614-1196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje äger fastigheten Södertälje 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.

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park 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 65 st bilplatser, varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 15 uthyrda platser utan motorvärmarruttag enligt kölista.

Styrelse

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Ingvar Persson | Ordförande |
| Lars Lundgren | Vice ordförande |
| Simon Eriksson | Ledamot / Kassör |
| Ingrid Sjökvist | Ledamot / Sekreterare |
| Harro Hinrichsen | Ledamot / Teknik och underhåll |
| Jörgen Nilsson | Suppleant |
| Andrea Elofsson | Suppleant |
| Eva Hinrichsen | Suppleant |
| Felicia Wallberg | Suppleant |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Victor Lindelöf revisor från R3 Revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har varit Carl Göran Öhlin och Margareta Holmer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2 maj 2022.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
Trädgårdsprakt
Jonssons fastighetsjour
Tele2, gruppavtal
PIMA
Kone AB
Kiwa
Telge Energi AB
Telge Återvinning AB
Parkeringservice Svenska
Enstar AB
Ecoguard AB
R3 Revisionsbyrå
Binero AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning, gräsklippning
Felanmälan under jourtid
Bredband, TV och telefoni
Trappstädning
Service hissar
Besiktning hissar
EI
Avfall
Parkeringsövervakning
Service och besiktning av värmeanläggning
Mättjänst för individuell elförbrukning och temp
Revision
Webbhotell för hemsidan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-10-22.

Årets utförda investeringar

Ny tvättmaskin 54 000 kr.

Årets utförda underhåll

Endast mindre löpande underhåll är utfört.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 79 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent

Det finns inga planerade investeringar

Planerat underhåll

Åtgärd

Det finns inget större planerat underhåll

Förändring i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 21 494 000 | 40 876 000 | -1 602 108 | 482 394 |
| Resultatdisposition | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 482 395 | -482 394 |
| Årets resultat | | | | 328 931 |
| Vid årets utgång | 21 494 000 | 40 876 000 | -1 119 713 | 328 931 |

Flerårsöversikt

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | Belopp i kr 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 3 789 981 | 3 731 711 | 3 655 439 | 3 711 185 | 3 601 676 |
| Årets resultat | 328 931 | 482 394 | 812 990 | -412 698 | -617 225 |
| Soliditet % | 60 | 59 | 58 | 57 | 56 |
| Likviditet | 61 | 83 | 116 | 98 | 101 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,4 | 1,0 | 1,1 | 1,3 | 1,4 |
| Räntekänslighet % | 12,8 | 12,5 | 12,9 | 13,3 | 13,7 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 760 | 812 | 812 | 812 | 812 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 9 759 | 10 114 | 10 493 | 10 829 | 11 127 |
| Sparande i kr/ kvm | 291 | 313 | 391 | 377 | 289 |
| Energikostnad i kr/ kvm | 162 | 130 | 84 | 104 | 133 |

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/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

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

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

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

Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|------------|---------------------------|---------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 944 786 | 1 331 337 |
| Pengar in | | | |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter) | | 3 789 981 | 3 731 711 |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter) | | 3 304 | 1 994 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | | 75 315 | - |
| Ökning av kortfristiga skulder | | - | 119 955 |
| Summa årets flöde in | | 3 868 600 | 3 853 660 |
| Pengar ut | | | |
| Driftskostnader | | -1 857 008 | -1 739 289 |
| Övriga externa kostnader | | -138 958 | -132 295 |
| Underhåll enligt plan | | -54 119 | - |
| Personalkostnader | | -87 265 | -58 955 |
| Köp av anläggningstillgångar | | - | -157 400 |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | | -494 106 | -495 742 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | - | -75 461 |
| Minskning av kortfristiga skulder | | 50 742 | - |
| Amortering av lån | | -1 483 499 | -1 581 068 |
| Summa årets flöde ut | | -4 064 213 | -4 240 210 |
| Summa av kassaflödet | | -195 613 | -386 550 |
| Likvida medel vid årets början | | 944 786 | 1 331 336 |
| Likvida medel vid årets slut | | 749 173 | 944 786 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -1 119 713 |
| Årets resultat | <u>328 931</u> |
| Summa | -790 782 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-790 782</u> |
| | -790 782 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 789 981 | 3 731 711 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 789 981 | 3 731 711 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 856 358 | -1 739 289 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -139 607 | -132 296 |
| Underhåll enligt plan | | -54 119 | - |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -87 265 | -58 955 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -832 899 | -825 029 |
| Rörelseresultat | | 819 733 | 976 142 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 304 | 1 994 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -494 106 | -495 742 |
| Resultat efter finansiella poster | | 328 931 | 482 394 |
| Årets resultat | | 328 931 | 482 394 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 102 181 547 | 103 010 247 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 4 200 | 8 400 |
| | | <u>102 185 747</u> | <u>103 018 647</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>102 185 747</u> | <u>103 018 647</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 4 317 | - |
| Övriga fordringar | | 49 253 | 72 019 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 457 610 | 786 379 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 46 997 | 103 862 |
| | | <u>558 177</u> | <u>962 260</u> |
| Kassa och bank | 9 | 291 563 | 158 407 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>849 740</u> | <u>1 120 667</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>103 035 487</u> | <u>104 139 314</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</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 |
| | | <u>62 370 000</u> | <u>62 370 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 119 713 | -1 602 108 |
| Årets resultat | | 328 931 | 482 394 |
| | | <u>-790 782</u> | <u>-1 119 714</u> |
| Summa eget kapital | | <u>61 579 218</u> | <u>61 250 286</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 40 056 500 | 24 595 000 |
| | | <u>40 056 500</u> | <u>24 595 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 676 000 | 17 621 000 |
| Leverantörsskulder | | 119 481 | 53 188 |
| Skatteskulder | | 4 322 | 9 700 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 36 547 | 24 509 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 563 419 | 585 631 |
| | | <u>1 399 769</u> | <u>18 294 028</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>103 035 487</u> | <u>104 139 314</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Markanläggningar skrivs av med 10 % per år.

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

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 3 170 448 | 3 388 848 |
| Hyror | 217 200 | 88 800 |
| Elavgifter (boende) | 279 695 | 207 718 |
| Övriga intäkter | 123 224 | 46 345 |
| Summa | 3 790 567 | 3 731 711 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 675 174 | 544 680 |
| Fastighetsskötsel | 429 178 | 484 097 |
| Försäkringar | 55 454 | 53 038 |
| Kabel-tv/ bredband | 95 159 | 94 364 |
| Kommunal fastighetsavgift | 75 950 | 72 950 |
| Löpande underhåll | 258 345 | 250 940 |
| Sophantering | 117 160 | 119 034 |
| Vatten och avlopp | 138 770 | 114 443 |
| Övrigt | 11 818 | 5 743 |
| Summa | 1 857 008 | 1 739 289 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 89 080 | 84 624 |
| Föreningsverksamhet | 9 274 | - |
| Kreditupplysningar | 1 094 | 938 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 267 | 1 231 |
| Postbefordran | - | 3 750 |
| Revisionsarvoden | 20 050 | 14 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | 11 645 | 23 758 |
| Övrigt | 8 197 | 3 620 |
| Summa | 139 607 | 132 296 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 72 450 | 46 528 |
| Arvode, föreningsvald revisor | | 2 672 |
| Sociala avgifter | 14 815 | 9 755 |
| Summa | 87 265 | 58 955 |

Not 6 Byggnader och mark

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 97 064 078 | 97 064 078 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 17 500 000 | 17 500 000 |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar | 157 400 | - |
| Årets investering markanläggningar | - | 157 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 114 721 478 | 114 721 478 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -11 711 231 | -10 890 402 |
| Årets avskrivningar | -828 700 | -820 829 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -12 539 931 | -11 711 231 |
| Redovisat värde vid årets slut | 102 181 547 | 103 010 247 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 61 000 000 | 45 000 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 12 400 000 | 9 800 000 |
| Summa | 73 400 000 | 54 800 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 21 000 | 21 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 21 000 | 21 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -12 600 | -8 400 |
| Årets avskrivning enligt plan | -4 200 | -4 200 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -16 800 | -12 600 |
| Utgående redovisat värde | 4 200 | 8 400 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna intäkter lgh-el sept-dec | | 50 000 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 46 997 | 53 862 |
| Summa | 46 997 | 103 862 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------|----------------|----------------|
| Bankkonto SBAB | 291 563 | 158 407 |
| Summa | 291 563 | 158 407 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| SBAB | 1,55 | 2027-02-12 | 11 987 500 | 12 545 000 |
| SBAB | 1,05 | 2024-05-10 | 10 750 000 | 10 850 000 |
| SBAB | 1,09 | 2030-02-14 | 10 200 000 | 10 300 000 |
| SBAB | 3,16 | 2023-06-13 | 4 050 000 | 4 550 000 |
| SBAB | 0,96 | 2024-10-11 | 225 000 | 275 000 |
| SBAB | 0,70 | 2024-08-09 | 3 520 000 | 3 696 000 |
| Summa | | | 40 732 500 | 42 216 000 |

Nästa års amortering 676 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 056 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 704 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 37 352 500

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 47 500 000 | 47 500 000 |
| Summa | 47 500 000 | 47 500 000 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lagstadgade sociala avgifter | 14 814 | 9 754 |
| Personalens källskatt | 21 733 | 14 755 |
| Summa | 36 547 | 24 509 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 340 165 | 345 048 |
| Upplupna räntekostnader | 1 904 | - |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 221 350 | 240 583 |
| | 563 419 | 585 631 |

Underskrifter

via digital signering

Södertälje den

.....
Ingvar Persson

.....
Lars Lundgren

.....
Ingrid Sjökvist

.....
Harro Hinrichsen

.....
Simon Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Victor Lindelöf
R3 Revisionsbyrå
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje
Org.nr. 769614-1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje för år 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg, 2023

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor

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.

