



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

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 motorvärmarrutttag, 32 st carportplatser med motorvärmarrutttag och 15 uthyrda platser utan motorvärmarrutttag enligt kölista.

Styrelse

Ingvar Persson	Ordförande
Lars Lundgren	Vice ordförande
Cecilia Forsberg	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 3 maj 2023. Samt extra föreningsstämma den 31:a maj för beslut om ändrade stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-10-29.

Utförda åtgärder

Under april installerades mätare för varmvatten i samtliga 50 lägenheter för debitering av lägenheternas förbrukning (IMD).
Investeringskostnaden är 534 000 kr och finansierades ur föreningens kassa.

I november uppgraderades bergvärmeanläggningens styrsystem för 40 000 kr, också finansierat av föreningens kassa.

Den 1:a november stängdes tvättstugan. Maskinerna kommer att säljas.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 78 medlemmar vid årets utgång. Bostadsrättsföreningens elprisstöd för okt 2021- sep 2022 betalades ut till samtliga lägenhetsinnehavare under våren.

Planerade åtgärder

Elmanövrerad vägbom för infarten till Karlbergastigen 3 och 5 installeras för 60 000 kr under april 2024.
Finansieras ur föreningens kassa.

Batteri back-up för bergvärmeanläggningen och som stödtjänst till Svenska Kraftnät installeras i mars-april 2024 för 2 400 000 kr.
Finansieras med banklån.

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	-1 119 713	328 931
Resultatdisposition				
Balanseras i ny räkning			328 931	-328 931
Årets resultat				406 193
Vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	-790 782	406 193

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	4 039 974	3 789 981	3 731 711	3 655 439	3 711 185
Årets resultat	406 193	328 931	482 394	812 990	-412 698
Årets kassaflöde	-111 097	-195 613	-386 550	301 858	-113 050
Soliditet %	61	60	59	58	57
Likviditet	50	61	83	116	98
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	1,4	1	1,1	1,3
Räntekänslighet %	12,5	12,8	12,5	12,9	13,3
Årsavgift i kr/ kvm	760	760	812	812	812
Skuldsättning i kr/ kvm	9 489	9 759	10 114	10 493	10 829
Sparande i kr/ kvm	339	291	313	391	377
Energikostnad i kr/ kvm	193	195	130	84	104

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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.

*From år 2022 och framåt inkluderas vatten i beräkningen.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-790 782
Årets resultat	406 193
Summa	<u>-384 589</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<u>-384 589</u>
	-384 589

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 018 438	3 789 981
Övriga rörelseintäkter		21 536	-
Summa rörelseintäkter		<u>4 039 974</u>	<u>3 789 981</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 812 046	-1 856 358
Övriga externa kostnader	4	-122 777	-139 607
Underhåll enligt plan		-150 577	-54 119
Personalkostnader och arvoden	5	-94 977	-87 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 153	-832 899
Rörelseresultat		<u>1 000 444</u>	<u>819 733</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 899	3 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 150	-494 106
Resultat efter finansiella poster		<u>406 193</u>	<u>328 931</u>
Årets resultat		<u>406 193</u>	<u>328 931</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 615 387	102 181 547
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	4 200
		<u>101 615 387</u>	<u>102 185 747</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 615 387</u>	<u>102 185 747</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 771	4 317
Övriga fordringar		96 615	49 253
Avräkningskonto HSB Södertälje		431 334	457 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 093	46 997
		<u>587 813</u>	<u>558 177</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	206 742	291 563
Summa omsättningstillgångar		<u>794 555</u>	<u>849 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 409 942</u>	<u>103 035 487</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		-790 782	-1 119 713
Årets resultat		406 193	328 931
		<u>-384 589</u>	<u>-790 782</u>
Summa eget kapital		<u>61 985 411</u>	<u>61 579 218</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 311 500	40 056 500
		<u>21 311 500</u>	<u>40 056 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 295 000	676 000
Leverantörsskulder		215 177	119 481
Skatteskulder		16 200	4 322
Övriga kortfristiga skulder	11	39 850	36 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	546 804	563 419
		<u>19 113 031</u>	<u>1 399 769</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 409 942</u>	<u>103 035 487</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		406 193	328 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		859 154	832 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 265 347	1 161 830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-55 912	75 315
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		94 261	50 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 303 696	1 287 886
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-288 793	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-288 793	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 126 000	-1 483 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 126 000	-1 483 499
Årets kassaflöde		-111 097	-195 613
Likvida medel vid årets början		749 173	944 786
Likvida medel vid årets slut		638 076	749 173

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 170 448	3 170 448
Hyror	222 600	217 200
Elavgifter (boende)	361 955	279 695
Ersättning från försäkringsbolag	21 536	-
Elprisstöd	156 265	-
Övriga intäkter	107 170	122 638
Summa	4 039 974	3 789 981

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	620 868	675 174
Fastighetsskötsel	431 022	429 178
Försäkringar	51 405	55 454
Kabel-tv/ bredband	97 150	95 159
Kommunal fastighetsavgift	79 450	75 950
Löpande underhåll	225 829	258 345
Sophantering	115 061	117 160
Uppvärmning	34 749	-
Vatten och avlopp	149 944	138 770
Övrigt	6 568	11 818
Summa	1 812 046	1 857 008

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	90 484	89 080
Föreningsverksamhet	884	9 274
Kreditupplysningar	1 313	1 094
Kontorsmaterial och trycksaker	138	267
Revisionsarvoden	14 375	20 050
Övriga förvaltningskostnader	12 884	11 645
Övrigt	2 699	8 197
Summa	122 777	139 607

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	78 749	72 450
Sociala avgifter	16 228	14 815
Summa	94 977	87 265

Not 6 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	97 064 078	97 064 078
Ingående anskaffningsvärden mark	17 500 000	17 500 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	157 400	157 400
Årets investering markanläggningar	288 793	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 010 271	114 721 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 539 931	-11 711 231
Årets avskrivningar	-854 953	-828 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 394 884	-12 539 931
Redovisat värde vid årets slut	101 615 387	102 181 547
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Summa	73 400 000	73 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	21 000	21 000
Utgående anskaffningsvärde	21 000	21 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 800	-12 600
Årets avskrivning enligt plan	-4 200	-4 200
Utgående avskrivning enligt plan	-21 000	-16 800
Utgående redovisat värde	-	4 200

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	54 093	46 997
Summa	54 093	46 997

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto SBAB	206 742	291 563
Summa	206 742	291 563

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut		
SBAB	10 650 000	10 750 000
SBAB	3 450 000	4 050 000
SBAB	3 344 000	3 520 000
SBAB	175 000	225 000
SBAB	11 887 500	11 987 500
SBAB	10 100 000	10 200 000
Summa	39 606 500	40 732 500

Nästa års amortering	676 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	17 619 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 311 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 704 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	36 226 500

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
Summa	47 500 000	47 500 000

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 228	14 814
Personalens källskatt	23 622	21 733
Summa	39 850	36 547

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	330 850	340 165
Upplupna räntekostnader	774	1 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 180	221 350
Summa	546 804	563 419

Underskrifter

via digital signering

Södertälje den

.....
Ingvar Persson

.....
Lars Lundgren

.....
Ingrid Sjökvist

.....
Harro Hinrichsen

.....
Cecilia Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 upphöra med 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 revisionsred 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. Risken 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 2023 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 revisionsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg, 2024-02-13



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.

