



# ÅRSREDOVISNING 2024

## 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

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 769614-1196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlberga 15	2006-01-01	2006 och 2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	p-platser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 174
<b>Totalt 115 objekt</b>		<b>4 174</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Persson	Ordförande	2020-01-30
Ingrid Sjökvist	Ledamot	2017-05-02
Harro Hinrichsen	Ledamot	2018-05-16
Eva Hinrichsen	Ledamot	2024-05-06
Lars Lundgren	Ledamot	2019-05-10
Andrea Elofsson	Suppleant	2021-05-24
Felicia Wallberg	Suppleant	2022-05-02
Mayk Afram	Suppleant	2024-05-06
Khacik Afram	Suppleant	2024-05-06

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Persson, Ingrid Sjökvist, Harro Hinrichsen, Eva Hinrichsen och Lars Lundgren.

Revisorer har varit: Victor Lindelöf, auktoriserad revisor från R3 Revisionsbyrå, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Inger Martinell samt Liiza Pettersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-14.

Två städdagar har genomförts tillsammans med Karlberga Parks Samfällighet, vårstädning den 27:e april och höststädning den 26:e oktober.

En gemensam sommarfest för samtliga medlemmar genomfördes den 17:e augusti.

## Utförda åtgärder

Investeringar

- Under mars installerades energimätare i värmecentralen för varmvattencirkulationen, finansierades ur föreningens kassa.
- Under maj installerades två batterier med sammanlagd effekt på 100 kW i anslutning till bergvärmecentralen med avsikten att bl. a. kunna utnyttja stödtjänsten för Svenska Kraftnät, finansierades med banklån.
- Under juni installerades en fjärrmanövrerad vägbom för minskning av biltrafiken till Karlbergastigen 3 och 5, finansierades ur föreningens kassa.

#### Större underhåll

- Rensning och ombyggnad av ventilationssystem för lägenhet 213 samt byte av fläktmotor Karlbergastigen 10.
- Rengöring av ventilationssystem Karlbergastigen 5.
- Åtgärd av fuktskada under kyl och frys i en lägenhet.
- Uppgradering av hissarnas system för nödtelefoner till 4G.

#### Planerade åtgärder

Årtal	Åtgärd
2025	Lagstadgad kontroll av ventilationssystemet (OVK) för ca 30 000 kr.
2025	Uppgradering av radiosändarna för Ecoguards informationsinsamling från el- varmvatten- och laddkassetters mätare för IMD (= Individuell Mätning och Debitering) till 4G. Kostnaden bedöms till 45 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	352	339	291	313	391
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 752	9 489	9 759	10 114	10 493
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	118	193	195	130	84
Årsavgifter, kr/kvm	760	760	760	812	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 031	4 039	3 789	3 731	3 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	406	328	482	812
Soliditet, %	60	61	60	59	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 494 000	0	0	21 494 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 876 000	0	0	40 876 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>62 370 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 370 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-790 782	406 193	0	-384 589
Årets resultat, kr	406 193	-406 193	397 675	397 675
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-384 589</b>	<b>0</b>	<b>397 675</b>	<b>13 086</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>61 985 411</b>	<b>0</b>	<b>397 675</b>	<b>62 383 086</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-384 589
Årets resultat, kr	397 675
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 086</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 086</b>
------------------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 031 410	3 854 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 379	185 099
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 067 789</b>	<b>4 039 974</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 634 317	-2 052 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 381	-32 651
Personalkostnader	Not 6	-102 830	-94 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-965 245	-859 153
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 753 772</b>	<b>-3 039 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 314 017</b>	<b>1 000 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 916	5 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927 258	-600 150
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-916 342</b>	<b>-594 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>397 675</b>	<b>406 193</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>397 675</b>	<b>406 193</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>397 675</b>	<b>406 193</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 102 618 043 101 615 387

*Summa Materiella anläggningstillgångar***102 618 043 101 615 387**

### Summa Anläggningstillgångar

**102 618 043 101 615 387**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-5 206 5 771

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 967 879 527 949

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 45 055 54 093

*Summa Kortfristiga fordringar***1 007 728 587 813**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 17 610 206 742

*Summa Kassa och bank***17 610 206 742**

### Summa Omsättningstillgångar

**1 025 338 794 554**

### Summa Tillgångar

**103 643 381 102 409 942**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 370 000 62 370 000

*Summa Bundet eget kapital***62 370 000 62 370 000**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-384 589 -790 782

Årets resultat

397 675 406 193

*Summa Fritt eget kapital***13 086 -384 589**

### Summa Eget kapital

**62 383 086 61 985 411**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 21 111 500 38 930 500

*Summa Långfristiga skulder***21 111 500 38 930 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

19 595 000 676 000

Leverantörsskulder

98 057 215 177

Skatteskulder

Not 14 6 799 16 200

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 42 659 45 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 406 281 541 505

*Summa Kortfristiga skulder***20 148 795 1 494 031**

### Summa Skulder

**41 260 295 40 424 531**

### Summa Eget kapital och skulder

**103 643 381 102 409 942**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 314 017 1 000 444

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 965 245 859 153

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***965 245 859 153**

Erhållen ränta 10 916 5 899

Erlagd ränta -926 773 -601 280

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****1 363 405 1 264 217***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -456 485 34 780

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -174 028 4 699

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-630 513 39 479****Kassaflöde från den löpande verksamheten****732 892 1 303 696****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 967 901 -288 793

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 967 901 -288 793****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Upptagna lån 2 400 000 0

Amortering av lån -1 300 000 -1 126 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 100 000 -1 126 000****Årets kassaflöde -135 009 -111 097****Likvida medel vid årets början 638 076 749 173****Likvida medel vid årets slut 503 067 638 076**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på komplement till byggnader:	20 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2024

1630 kr/ per lgh

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	3 170 448	3 170 448
	Årsavgift, EI/ Vatten IMD	475 940	318 131
	Årsavgift, TV/ Bredband	94 200	93 600
	Hyrer garage och parkeringsplatser	233 400	223 800
	EI garage och p-platser	35 027	43 824
	Försäljning egenproducerad el	9 553	0
	Övriga intäkter	15 842	6 272
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 034 410</b>	<b>3 856 075</b>
	Hyresbortfall	-3 000	-1 200
	<i>Summa</i>	<b>-3 000</b>	<b>-1 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 031 410</b>	<b>3 854 875</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	21 536
	Övriga intäkter	36 379	163 563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>36 379</b>	<b>185 099</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-340 888	-336 575
	Snö och halk-bekämpning	-55 599	-94 447
	Reparationer	-159 644	-144 154
	Planerat underhåll	-105 275	-150 577
	Försäkringsskador	-30 188	-81 675
	EI	-315 068	-620 868
	Uppvärmning	-10 562	-34 749
	Vatten	-167 740	-149 944
	Sophämtning	-83 901	-115 061
	Fastighetsförsäkring	-60 749	-51 405
	Kabel-TV och bredband	-122 712	-97 150
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 500	-79 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 019	-90 484
	Övriga driftkostnader	-6 471	-6 210
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 634 317</b>	<b>-2 052 748</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 469	-359
	Administrationskostnader	-17 921	-7 751
	Extern revision	-14 375	-14 375
	Föreningsverksamhet	-13 816	-4 641
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 526
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-51 381</b>	<b>-32 651</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-78 749
	Sociala avgifter	-16 880	-16 228
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-102 830</b>	<b>-94 977</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-908 209	-812 959
	Avskrivning på markanläggning	-57 036	-41 994
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-4 200
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-965 245</b>	<b>-859 153</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	689	493
	Ränteintäkt Sparkonto	9 822	5 245
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	405	161
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>10 916</b>	<b>5 899</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 064 078	97 064 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	446 193	157 400
	Årets investeringar	1 967 901	288 793
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>116 978 172</b>	<b>115 010 271</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 394 884	-12 539 931
	Årets avskrivningar	-965 245	-854 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 360 128</b>	<b>-13 394 884</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>102 618 043</b>	<b>101 615 387</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>73 400 000</b>	<b>73 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 500 000	47 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	485 457	431 334
	Övriga fordringar	482 422	96 615
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>967 879</b>	<b>527 949</b>

\* Övriga fordringar inkluderar momsfordran samt saldo på skattekontot 2024-12-31

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	29 282	19 754
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 773	34 339
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>45 055</b>	<b>54 093</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Räntebärande sparkonto	17 610	206 742
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>17 610</b>	<b>206 742</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	3,72%	2025-01-27
			1 676 000
	SBAB Bank AB	3,53%	2025-05-12
			3 168 000
	SBAB Bank AB	3,26%	2025-06-13
			3 450 000
	SBAB Bank AB	1,09%	2030-02-14
			10 000 000
	SBAB Bank AB	3,53%	2025-08-11
			10 625 000
	SBAB Bank AB	1,55%	2027-02-12
			11 787 500
			<b>40 706 500</b>
			<b>400 000</b>

Långfristig del	21 587 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 919 000
Kortfristig del	19 119 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	6 799	16 200
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>6 799</b>	<b>16 200</b>
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	42 659	39 850
	Övriga kortfristiga skulder	0	5 299
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>42 659</b>	<b>45 149</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	298 957	325 551
	Upplupna räntekostnader	1 259	774
	Övriga upplupna kostnader	106 065	215 179
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>406 281</b>	<b>541 504</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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, digitalt signerad 2025 -

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Karlberga Park i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVAR PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 18:14:22



**EVA HINRICHSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 13:10:11



**INGRID SJÖKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 18:16:50



**LARS LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 18:50:45



**HARRO HINRICHSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 13:19:27



**VICTOR LINDELÖF**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 15:43:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Karlberga Park i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VICTOR LINDELÖF**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 15:42:06





## 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.