



# ÅRSREDOVISNING 2020

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.

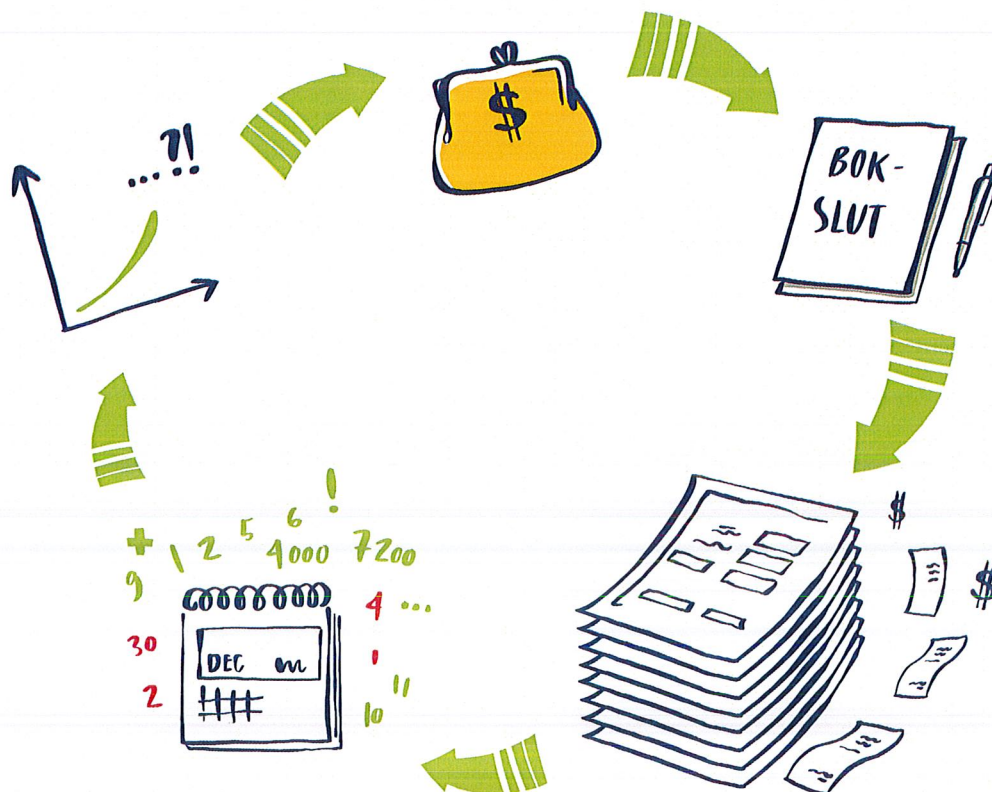
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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, samt en plats för rörelsehindrade.

#### 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
Alenka Jecic	Suppleant
Isa Seyan	Suppleant
Vicktoria Durmaz	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Andrea Elofsson, samt Victor Lindelöf revisor från R3 Revisionsbyrå.

#### Valberedning

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 15 juni 2020.

## Förvaltning

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

### Företag

### Uppdrag

HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsprakt	Snöröjning, gräsklippning, ogrärensning
Jonssons fastighetsjour	Felanmälan under jourtid
Com Hem AB, gruppavtal	Bredband, TV och telefoni
PIMA	Trappstädning
Kone AB	Service hissar
Kiwa	Besiktning hissar
Telge Energi AB	EI
Telge Återvinning AB	Avfall
Parkeringservice Svenska	Parkeringsövervakning
Enstar AB	Service och besiktning av värmeanläggning
Ecoguard AB	Mättjänst för individuell elförbrukning och temp
R3 Revisionsbyrå	Revision
Binero AB	Webbhotell för hemsidan

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-10-18

### Årets utförda investeringar

Inga större investeringar har gjorts under året.

### Årets utförda underhåll

Endast mindre löpande underhåll är utfört.

### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

### Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett. Föreningen hade 78 medlemmar vid årets utgång.

### Stadgeändring

Vid ordinarie föreningsstämma den 15:e juni och extra stämma den 24:e augusti beslutades om en stadgeändring som innebär att kravet på avsättning till en reparationsfond avskaffas. Fonden har inneburit en bokföringsmässig avsättning utan krav på att motsvarande likvida medel avsatts. Föreningens kontinuerligt uppdaterade 5-åriga kassaflödesplan och 12-åriga underhållsplan säkerställer att det finns ekonomiska förutsättningar för allt nödvändigt underhåll.

### Laddboxar för elbilar

Under året har förprojektering för installation av laddboxar för 8 - 16 elbilar genomförts och bidrag för investeringen har sökts från Naturvårdsverket.



## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Laddkassetter för elbilar	2021	400

### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Stamspolning	2021	50
Betongkantsten för extra parkeringen	2021	30
Utbyte av armaturer lyktstolpar	2022	45

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	21 494 000	40 876 000	1 663 238	-3 665 638	-412 698
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Uttag ur yttre fond			-351 386	351 386	
Balanseras i ny räkning				-412 698	412 698
Årets resultat					812 990
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 494 000</b>	<b>40 876 000</b>	<b>1 361 852</b>	<b>-3 776 950</b>	<b>812 990</b>

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	3 655 439	3 711 185	3 601 676	3 453 820	3 442 084
Årets resultat	812 990	-412 698	-617 225	-602 609	-475 370
Soliditet %	58	57	56	58	58
Likviditet	116	98	101	69	229
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,3	1,4	1,4	1,2
Räntekänslighet %	12,9	13,3	13,7	12,6	13,1
Årsavgift i kr/ kvm	812	812	812	812	812
Skuldsättning i kr/ kvm	10 493	10 829	11 127	10 235	10 627
Sparande i kr/ kvm	391	377	289	226	
Energikostnad i kr/ kvm	84	104	133	141	

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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

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

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ 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>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 029 479</b>	<b>1 142 528</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 655 439	3 711 185
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 616	2 454
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>3 657 055</b>	<b>3 713 639</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-1 292 841	-1 321 359
Övriga externa kostnader		-129 122	-162 447
Underhåll enligt plan		-	-351 386
Personalkostnader		-61 007	-61 047
Köp av anläggningstillgångar			-21 000
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-543 935	-589 377
Ökning av kortfristiga fordringar		193 311	-39 497
Minskning av kortfristiga skulder		-118 960	-35 562
Amortering av lån		-1 402 643	-1 245 014
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-3 355 197</b>	<b>-3 826 689</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>301 858</b>	<b>-113 050</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 029 479</b>	<b>1 142 529</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 331 337</b>	<b>1 029 479</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 776 950
Årets resultat	<u>812 990</u>
Summa	-2 963 960

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 361 852
Överföring till yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 602 108</u>
	-2 963 960

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	3 655 439	3 711 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 655 439</b>	<b>3 711 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 292 841	-1 321 359
Övriga externa kostnader	4	-129 123	-162 447
Underhåll enligt plan	5	-	-351 386
Personalkostnader och arvoden	6	-61 007	-61 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-817 159	-1 640 721
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 355 309</b>	<b>174 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 616	2 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 935	-589 377
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>812 990</b>	<b>-412 698</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>812 990</b>	<b>-412 698</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	103 673 676	104 486 635
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 600	16 800
		<u>103 686 276</u>	<u>104 503 435</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>103 686 276</u>	<u>104 503 435</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 396	2 809
Övriga fordringar		10 525	4 568
Avräkningskonto HSB Södertälje		780 269	427 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 498	286 355
		<u>880 688</u>	<u>721 230</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	551 068	601 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 431 756</u>	<u>1 323 210</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>105 118 032</u>	<u>105 826 645</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		1 361 852	1 663 238
		<u>63 731 852</u>	<u>64 033 238</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 776 950	-3 665 638
Årets resultat		812 990	-412 698
		<u>-2 963 960</u>	<u>-4 078 336</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 767 892</u>	<u>59 954 902</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	37 566 000	33 347 068
		<u>37 566 000</u>	<u>33 347 068</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 231 068	11 852 643
Leverantörsskulder		55 836	201 933
Skatteskulder		8 200	26 408
Övriga kortfristiga skulder	12	41 749	23 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	447 287	420 173
		<u>6 784 140</u>	<u>12 524 675</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>105 118 032</u>	<u>105 826 645</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Principerna är förändrade i jämförelse med föregående år, då föreningen hade BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär ett förenklat avskrivningsförfarande avseende fastigheten.

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. Byggnadens livslängd 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år.

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

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

Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 388 848	3 388 848
Hyror	74 800	66 800
Elavgifter (boende)	167 453	217 992
Övriga intäkter	24 338	37 545
<b>Summa</b>	<b>3 655 439</b>	<b>3 711 185</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	343 128	430 892
Fastighetsskötsel	363 042	341 183
Försäkringar	48 048	44 053
Kabel-tv/ bredband	94 013	93 486
Kommunal fastighetsavgift	71 450	68 850
Löpande underhåll	141 146	115 855
Sophantering	105 794	107 735
Uppvärmning	6 706	4 388
Vatten och avlopp	113 403	114 917
Övrigt	6 111	-
<b>Summa</b>	<b>1 292 841</b>	<b>1 321 359</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	82 816	86 466
Föreningsverksamhet	7 817	31 512
Kreditupplysningar	1 094	2 500
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 799
Postbefordran	4 850	3 750
Revisionsarvoden	12 800	12 800
Bankkostnader	22	-
Övriga förvaltningskostnader	14 898	20 770
Övrigt	4 826	2 850
<b>Summa</b>	<b>129 123</b>	<b>162 447</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-12-31	2019-12-31
Målning av carportar, entréer och soprum	-	136 875
Obligatorisk ventilationskontroll	-	21 250
Energideklaration	-	15 000
Ventilationsövervakning	-	106 517
Ny fläkt Karlbergastigen 5	-	52 656
Brytskydd för entréportar	-	19 088
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>351 386</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	47 300	46 498
Arvode, föreningsvald revisor	4 020	3 536
Sociala avgifter	9 469	8 513
Övriga personalkostnader	218	2 500
<b>Summa</b>	<b>61 007</b>	<b>61 047</b>



## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	97 064 078	97 064 078
Ingående anskaffningsvärden mark	17 500 000	17 500 000
Årets investering byggnader		-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 564 078</b>	<b>114 564 078</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 077 443	-8 440 922
Årets avskrivningar	-812 959	-1 636 521
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 890 402</b>	<b>-10 077 443</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>103 673 676</b>	<b>104 486 635</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
<b>Summa</b>	<b>54 800 000</b>	<b>54 800 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 000	-
Nyanskaffningar, Hjärtstartare		21 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 200	-
Årets avskrivning enligt plan	-4 200	-4 200
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 400</b>	<b>-4 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 600</b>	<b>16 800</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter lgh-el sept-dec 2019	35 000	69 000
Övriga förutbetalda kostnader	48 498	217 355
<b>Summa</b>	<b>83 498</b>	<b>286 355</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto SBAB	551 068	601 980
<b>Summa</b>	<b>551 068</b>	<b>601 980</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	1,51	2022-03-18	12 695 000	12 845 000
SBAB	1,05	2024-05-10	10 950 000	11 050 000
SBAB	1,09	2030-02-14	10 400 000	11 326 643
SBAB	1,36	2021-06-11	5 555 068	5 555 068
SBAB	0,96	2024-10-11	325 000	375 000
SBAB	0,70	2024-08-09	3 872 000	4 048 000
<b>Summa</b>			<b>43 797 068</b>	<b>45 199 711</b>

Nästa års amortering	676 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 555 068
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>37 566 000</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 704 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	40 417 068

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
<b>Summa</b>	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	9 469	8 512
Personalens källskatt	15 390	15 006
Redovisningskonto för moms	15 764	-
<b>Summa</b>	<b>40 623</b>	<b>23 518</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	310 612	277 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 675	142 957
	<b>447 287</b>	<b>420 173</b>

## Underskrifter

Södertälje den .....

.....

Ingvar Persson

.....

Lars Lundgren

.....

Ingrid Sjökvist

.....

Harro Hinrichsen

.....

Simon Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....

Andrea Elofsson

Av föreningen vald revisor

.....

Victor Lindelöf

R3 Revisionsbyrå

Av föreningen utsedd revisor



# Brf Karlberga Park i Södertälje

## Fakta och statistik 2020

### Fritidsverksamheten

Under året har föreningen hållit en städdag, den 17 oktober i samarbete med Karlberga Parks Samfällighetsförening.

På grund av Coronapandemin ställdes vårens städdag in och den planerade gårdsfesten.

### Introduktion

Introduktionsprogrammet för nyinflyttade har färdigställts under året. Efter godkänt medlemskap informeras en ny bostadsrättsinnehavare med ett välkomstbrev, före tillträdet skickas inloggningsuppgifter för el- och temperaturmätare och på tillträdesdagen byts samtliga namnlappar. Omedelbart efter inflyttning görs en visning av föreningens område och lokaler. Inom ett år bjuds in till ett uppföljningsmöte med styrelsen.

### Hemsidan

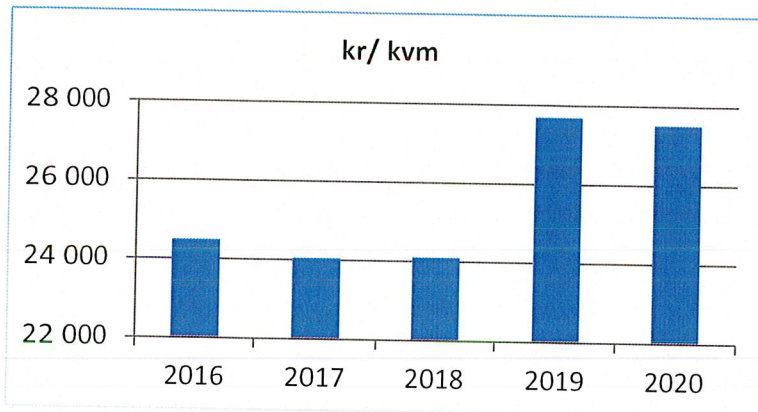
Föreningens hemsida "karlberga.se" har färdigställts i sitt grundutförande med all tillgänglig föreningsinformation, protokoll från årsstämma och årsredovisning, nya stadgar och Karlbergabladet. Hemsidan har under året kompletterats med ett flertal dokument som föreningens finanspolicy, information till mäklare säljare och köpare, föreningens ekonomi, andrahandsupplåtelse, ordningsregler för tvättstugan, p-platser, trafikregler med mera.

### Tidigare års betydande underhåll

Hjärtstartare med utbildning	2019
Brytskydd för entrédörrar	2019
Ventilationsövervakning	2019
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2019
Energideklaration	2019
Ommålning av carportar, entréer och soprum	2018
Bergvärmeanläggning & gemensamhetsel	2018
Installation av 52 solpaneler	
Tre nya parkeringsplatser och fartgupp	2018
Byte och höjning av fyra soprumsdörrar	2018
Byte till LED-belysning	2018
Ommålning av cykelgarage och vindskydd	2017
Installation av 120 solpaneler	2017
Ombyggnad till LED-belysning för låga	2017
Lyktstolpar och entrébelysning	
Byte av dörr till tvättstugan	2017

### Försäljningspris

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





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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





## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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



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)



## Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2020.pdf

**ÄRENDEREFERENS**

1038942

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Victor Lindelöf

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av INGRID SJÖKVIST  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 09:36:16 +01:00

Digitalt signerad av INGVAR PERSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 09:27:20 +01:00

Digitalt signerad av Lennart Victor Lindelöf  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 21:26:58 +01:00

Digitalt signerad av Lars Eric Lundgren  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 16:46:09 +01:00

Digitalt signerad av Johannes Simon Eriksson  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 21:24:52 +01:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

## Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Arsredovisning 2020.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Victor Lindelöf

**ÄRENDEREFERENS**

1038942

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av Harro Hinrichsen  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 09:37:43 +01:00

Digitalt signerad av ANDREA ELOFSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-02-23 21:52:50 +01:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.



## 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 2020.

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 2020 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 2019 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 2020 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 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, 2021

Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor

## Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2020.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Victor Lindelöf

**SIGNERADES**

2021-02-23 22:01:25 +01:00

**ÄRENDEREFERENS**

1039960

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.*

**UNDERTECKNARE****IDENTIFIERINGSMETOD**

LV

Lennart Victor Lindelöf

victor.lindelof@r3.se

Tidsstämpel: 2021-02-23 22:01:20 +01:00

Identifieringsmetod: Svenskt BankID

Referens: 6593a567-492d-40d3-b4fc-84450c99b433

BRF Karlberga Park  
Org.nr: 769614-1196

### Revisionsberättelse

Jag har granskat styrelsens förvaltning av BRF Karlberga Park för perioden 2020-01-01--2020-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Södertälje 2021 -

Andrea Elofsson

(Av föreningen vald revisor)



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2020 Intern.pdf

**SIGNERADES**

2021-02-24 07:25:59 +01:00

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Victor Lindelöf

**ÄRENDEREFERENS**

1039959

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.*

**UNDERTECKNARE**

AE

**ANDREA ELOFSSON**

andrea.elifsson@gmail.com

**IDENTIFIERINGSMETOD**

Tidsstämpel: 2021-02-24 07:25:54 +01:00

Identifieringsmetod: Svenskt BankID

Referens: 756463a3-4d77-42bb-b76f-dff57ae8f932