

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013



Kristiina Sepänmaa

HSB Brf Kärrdal
org nr 714800-0933



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

Org.nr: 714800-0933

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sjöbjörnen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1973. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 017 m². Taxeringsvärdet är 147 926 tkr, varav byggnadsvärdet är 101 199 tkr och markvärdet 46 727 tkr.

Fastigheten har under 2012 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa
Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	182	12 864
Lokaler (inkl. förråd)	29	215
Garage	167	-
Bilplatser	2	-
Summa	380	13 079

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (28 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen, bl. a. som styrelselokal.

Antal lägenhetsöverlåtelser 2013 var 16 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadresser

Lomvägen 605-613 och 617-627

Förvaltning och andra avtal

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Förvaltare Iliaz Nashri, Erica Landgren och Johan Karlsson from sept. 2013
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Norra Stor-Stockholm - certifieringsavtal
- HSB Norra Stor-Stockholm - brandskyddsavtal
- NFS Städ AB - städning av trapphus och tvättstugor
- Jurist & Inkasso
- Bredbandsbolaget – tele och internet
- ComHem – TV
- Dala Kraft AB – El
- Sollentuna Energi - Värme, vatten och sophämtning
- Infometric AB - framtagande av elförbrukning
- UK Parkerings AB – parkeringsövervakning
- MK-trädgård - markskötsel och snöröjning

Organisation

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Maj-Britt Lindholm	Ordförande
Linda Johansson	Vice ordf/ekonom
Magnus Ytter	Sekreterare
Gunilla Wedin	Klimat/miljö
Birgitta Mörk	Klimat/miljö
Sven Norling	Avtal
Ingmari Winberg	Studieansvarig
Kristoffer Martinsson	Information

Hugo Lindberg HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Rödin	Brandskyddsansvarig
Reza Ghaderi	Webb/hemsida

Ilnaz Nashri, Erica Landgren och Johan Karlsson

Avgående styrelseledamöter

Maj-Britt Lindholm
Linda Johansson
Sven Norling
Kristoffer Martinsson

Avgående styrelsesuppleant

Magnus Rödin
Reza Ghaderi

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maj-Britt Lindholm, Linda Johansson, Sven Norling och Gunilla Wedin.

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisorer

Bengt Scherdin

Revisorsuppleant

Michael Zetterberg

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Heléne Lindfors	Sammanställande
Inger Ekdahl	
Helena Haglund	
Elisabeth Holmström	

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Maj-Britt Lindholm

Suppleant

Linda Johansson

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte
Ordinarie/Ej tillsatt

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	9 013	8 435	8 284	8 129	7 712
Rörelseresultat, tkr	2 252	596	1 426	1 822	872
Årets resultat, tkr	1 331	-258	494	1 162	211
Balansomslutning, tkr	36 968	28 716	29 333	20 521	18 942
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,5	1,09	1,1	0,32	0,36
Fond för yttre underhåll, tkr	2 685	3 051	2 648	1 718	1 581
Belåning, kr/kvm	2 256	1 702	1 719	1 100	1 108
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	606	577	560	544	518

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 331 tkr. En viss del av föreningens driftskostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften positivt och vice versa.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-29. På stämman deltog 36 st röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 226 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

I början av året återupptogs dräneringen vid gavlarna intill 617, 619 och 621.

Hösten 2012 tillsatte styrelsen en projektgrupp för balkongrenovering i syfte att se över uteplatser och balkonger. Till gruppen anlätades två konsulter från HSB Stockholm. Balkongrenoveringen, under ledning av Axela, påbörjades strax efter påsk och fortsatte sedan i två etapper fram till månadsskiftet oktober- november. Återinglasning av 19 balkonger har påbörjats under december.

Certifiering

Styrelsen erhöll efter stämman 2010 intyg om certifiering och är i dag en Certifierad HSB Bostadsrättsförening.

Avgifter och hyror

Den 1 januari 2014 genomförde vi en avgiftshöjning med 3 % för bostäder och lokaler/förråd. För parkerings- och garageplatser höjdes avgiften med 15 %.

Information

Föreningens e-postadress är: Styrelsen@karrdal.se och hemsidan finns sedan ett par år tillbaka på HSB webb med adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

11 st boendebblad har getts ut och distribuerats till alla hushåll. Den 21 februari höll HSB konsulterna ett informationsmöte i Kärrdalsskolan med syfte att informera om kommande balkongrenovering. Till mötet anslöt sig ett 50-tal medlemmar.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett överskott på **837 tkr**. Styrelsens beslutat att höja årsavgifter och lokalhyror med 3 % fr.o.m. 2014-01-01. Garageplatserna och de två p-platserna har fått oförändrad hyra.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Målsättningsprogram

Under våren kommer Axela att gå igenom anmärkningar som framkom i och med slutbesiktningen och som inte gått att åtgärda pga av kylan. Inglasning av ytterligare 23 balkonger sker under mars månad. Kostnaden för dessa svarar bostadsrättshavaren själv för.

Samtliga ytterdörrar som finns på markplan och loftgångar, 128 st skall målas, riktas upp och tätas och takplåten till våra 11 entréer skall bytas ut. Detta fanns med i underhållsplanen för 2013 men fick anstå till 2014 pga av balkongrenoveringen som rev upp damm vid blåstringen.

Under året kommer även balkong- och altandörrar att ses över. Tätningen runt fönstren i ettorna, som för 4 år sedan fick nya fönster, måste åtgärdas. Nya spaljéer till lekplatserna kommer att bytas ut varvid de gamla kommer att återanvändas mellan husen 623-625 och 625-627. Termostatventiler kommer att monteras in i de allmänna utrymmena.

Ett viktigt mål är att föreningen skall verka för en bättre miljö i energibesparande syfte.

Uppvärmningen som är föreningens största kostnad i dag måste på olika sätt minskas genom en rad åtgärder. Miljögruppen samråder med HSB och andra organ strävar hela tiden efter att hitta hållbara lösningar.

Tack för ert förtroende!

Styrelsen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	505 318
Årets resultat	<u>1 330 515</u>
	1 835 833

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 835 833
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	43 996
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-870 480</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 009 349

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	2 685 002
Årets förändring	<u>826 484</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	3 511 486

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 012 697	8 435 288
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 796 015	-5 637 094
Planerat underhåll		-43 996	-1 236 488
Fastighetsskatt		-269 480	-322 650
Avskrivningar	Not 3	<u>-651 660</u>	<u>-643 051</u>
Summa fastighetskostnader		-6 761 151	-7 839 283
Rörelseresultat		2 251 547	596 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 876	11 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-926 908</u>	<u>-865 189</u>
Summa finansiella poster		-921 032	-853 819
Årets resultat		1 330 515	-257 814

Balansräkning**2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	22 476 360	23 110 774
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	Not 7	310 416	327 662
Pågående byggnation	Not 8	8 498 380	0
Summa anläggningstillgångar		<u>33 397 156</u>	<u>25 550 436</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 281	15 600
Avräkningskonto HSB		639 615	1 461 868
Övriga fordringar	Not 9	20 504	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>111 876</u>	<u>264 934</u>
		783 276	1 742 402

Kassa och bank	Not 11	2 787 745	1 423 483
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 571 020</u>	<u>3 165 885</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>36 968 176</u>	<u>28 716 321</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 157 800

1 157 800

Fond för yttre underhåll

2 685 002

3 051 490

3 842 802

4 209 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

505 318

396 644

Årets resultat

1 330 515

-257 814

1 835 832

138 830

Summa eget kapital

5 678 634

4 348 120

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 230 013

22 025 417

29 230 013

22 025 417

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

275 544

233 684

Leverantörsskulder

302 386

505 411

Skatteskulder

0

32 573

Fond för inre underhåll

50 838

50 838

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

54 100

46 381

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 376 661

1 473 897

2 059 529

2 342 784

Summa skulder

31 289 542

24 368 201

Summa eget kapital och skulder

36 968 176

28 716 321

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

31 271 000

23 771 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	40	2038
Ombyggnader, sophantering	Rak	20	2029
Ombyggnader, garage	Rak	40	2051
Inventarier	Rak	25	2031

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 394 971 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	80 000	78 000
Mötesarvoden	67 200	45 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 625	1 270
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	21 094	9 080
Utbildning	28 125	20 000
Kostnad för konferenser	0	13 500
Sociala kostnader	34 740	12 837
Summa	241 784	188 687

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 794 220	7 419 025
	Hysesintäkter lokaler	93 176	87 223
	Hysesintäkter garage och p-platser	773 864	691 321
	Övriga intäkter	392 314	330 842
	Brutto	9 053 574	8 528 411
	Hysesbortfall lokaler	-2 038	-3 092
	Hysesbortfall garage och p-platser	-38 839	-89 531
	Övriga intäktsbortfall	0	-500
		9 012 697	8 435 288
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	706 318	684 735
	Löpande underhåll	750 190	608 027
	El	315 332	401 277
	Uppvärmning	1 502 745	1 441 503
	Vatten	378 499	378 496
	Sophämtning	360 237	271 634
	Fastighetsförsäkring	154 396	111 010
	Städning	162 895	173 075
	Förvaltningskostnader	648 324	780 477
	Extern revision	12 863	17 226
	Personalkostnader	241 784	188 687
	Övrig drift	562 432	580 947
		5 796 015	5 637 094
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	321 636	313 027
	Om- och tillbyggnad	312 778	312 778
	Maskiner och inventarier	17 246	17 246
		651 660	643 051
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	654	966
	Ränteintäkter bankkonto	4 487	9 594
	Övriga ränteintäkter	734	810
		5 876	11 370
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	926 397	864 669
	Räntekostnader skattekonto	96	340
	Övriga räntekostnader	415	180
		926 908	865 189

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 247 700	17 247 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 247 700</u>	<u>17 247 700</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 264 779	-4 951 752
Årets avskrivningar	-321 636	-313 027
Utgående avskrivningar	<u>-5 586 415</u>	<u>-5 264 779</u>
Bokfört värde byggnader	11 661 285	11 982 921
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 537 959	973 280
Årets investeringar	0	10 564 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 537 959</u>	<u>11 537 959</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-410 106	-97 328
Årets avskrivningar	-312 778	-312 778
Utgående avskrivningar	<u>-722 884</u>	<u>-410 106</u>
Bokfört värde ombyggnader	10 815 075	11 127 853
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	22 476 360	23 110 774
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	98 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 199 000</u>	<u>2 913 000</u>
	101 199 000	88 913 000
Mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	<u>1 727 000</u>	<u>1 899 000</u>
	46 727 000	46 899 000
Taxvärde totalt	147 926 000	135 812 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	431 138	431 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>431 138</u>	<u>431 138</u>
Ingående avskrivningar	-103 476	-86 230
Årets avskrivningar	-17 246	-17 246
Utgående avskrivningar	<u>-120 722</u>	<u>-103 476</u>
Bokfört värde	310 416	327 662

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 8 Pågående byggnation					
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	10 069 440			
Årets anskaffningar	8 498 380	495 239			
Överfört till ombyggnad		-10 564 679			
Bokfört värde pågående byggnation	8 498 380	0			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	17 972	0			
Skattekonto	957	0			
Övriga fordringar	1 575	0			
	20 504	0			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	0	154 396			
Kabel-Tv	30 034	29 388			
Övrigt	81 842	81 150			
	111 876	264 934			
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank	2 787 745	1 423 483			
	2 787 745	1 423 483			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 157 800	3 051 490	396 644	-257 814	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-366 488	108 674	257 814	
Årets resultat				1 330 515	
Belopp vid årets slut	1 157 800	2 685 002	505 318	1 330 515	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	02-15197-469760	3,20%	2014-09-01	3 700 307	37 856
Stadshypotek	432502	4,81%	2016-03-30	4 862 500	50 000
Stadshypotek	455843	4,15%	2016-06-01	3 438 750	35 000
Stadshypotek	552172	3,19%	2015-06-01	4 009 670	40 708
Swedbank Hypotek	2753744602	3,36%	2016-06-27	6 016 330	67 980
Swedbank Hypotek	2853610083	3,06%	2018-03-27	3 978 000	44 000
Swedbank Hypotek	2854027048	2,24%	2014-03-28	3 500 000	0
				29 505 557	275 544
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					29 230 013
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 127 837
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			275 544	233 684	
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt			0	381	
Arbetsgivaravgifter			0	400	
Övriga kortfristiga skulder			54 100	45 600	
			54 100	46 381	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			716 277	684 201	
Upplupna räntekostnader			89 699	70 114	
Upplupen el			80 217	89 618	
Upplupen värme			181 853	209 630	
Upplupen sophämtning			54 394	79 940	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			254 221	340 394	
			1 376 661	1 473 897	

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 271 000	23 771 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	31 271 000	23 771 000

Sollentuna 2014-03-03

Maj-Britt Lindholm Linda Johansson Ingmari Winberg

Birgitta Mörk Sven Norling Magnus Ytter

Kristoffer Martinsson Gunilla Wedin Hugo Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2014-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Scherdin
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärrdal, org.nr. 714800-0933

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrdal för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kärrdal för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sollentuna 2014-04-07

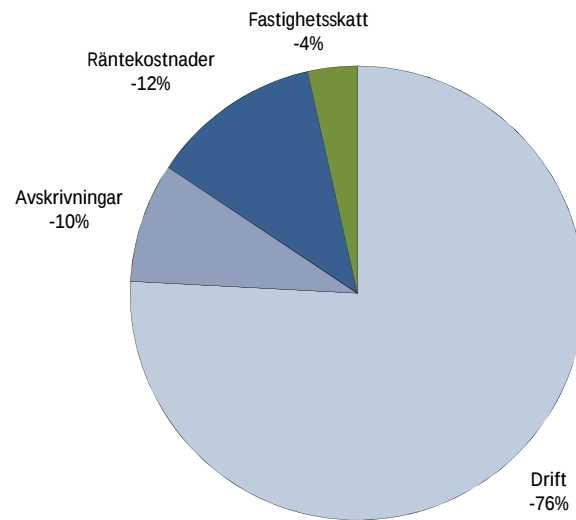
Bengt Scherdin

Av föreningen vald
revisor

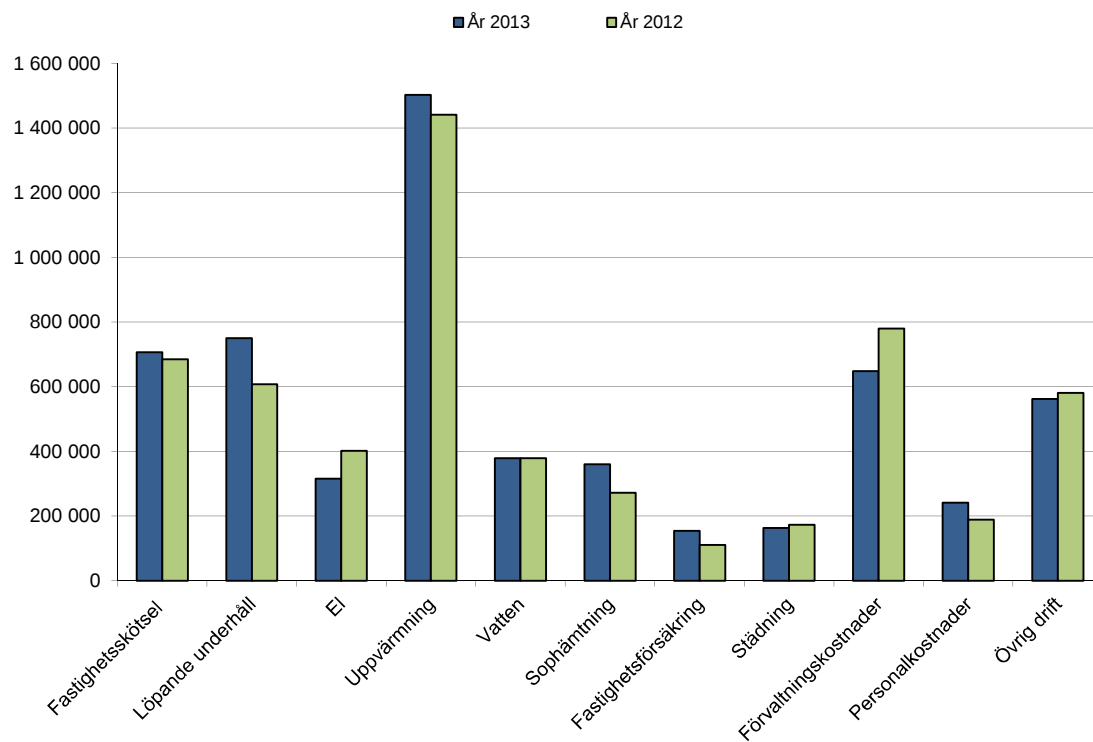
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Kärrdal i Sollentuna

År 2014-2018



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen en kunskapsredovisning på bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändring	+3,0 %	+ 2,0 %	+ 2,0 %	+ 2,0 %	+ 2,0 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Norra Stor-Stockholm har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
14	Byte av plåt på entrépartier 11 st, Målning, tätning och justering av 128 ytterdörrar på markplan och loftgångar,. Justering av 150 balkongdörrar, ca 52 termostatventiler monteras in i allmänna utrymmen. Tätning av fönstren i 1.orna och nya spaljéer till lekplatserna.	559 300
15	OVK-besiktning och slamsugning av dagvattenbrunnar samt målning och klinkers i tvättstugorna samt byte av lampor, underhåll fönster, byte entréparti	2 233 000
16	Grundning av träskivor och målning av betongfasad	1 029 000
17	Målning ståldörrar, fönsterbleck, smidesräcken samt asfaltering gångvägar	540 000
18	Rensning ledningar, hängskivor och takdetaljer, underhåll fönster	920 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesintäkter	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Övrigt	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavg.	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014	2014	2015	2016	2018
PM-konto	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Avräkningskonto på HSB	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
128 ytterdörrar	S	Senarelades ett år pga balkongrenoveringen
Byte av plåt på entrétaken 11 st	S	Se ovan.
Justering 150 balkongdörrar, tätning fönster	T	Se ovan.
Tätning av fönster i 1:orna	T	Se ovan.
Nya spaljeer till lekplatserna	T	Se ovan
Byte lampor	T	

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	4 000 000 kr	2013-05-28	Nytt lån	3,06	Fast
Swedbank	3 500 000 kr	2013-09-25	Nytt lån	2,52	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1973	182 st	12 864m ²	215m ²

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Sex styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Information till delägarna



Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst 11 gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 21 februari 2013.

Ort och datum
Sollentuna den
HSB Bostadsrättsförening Kärrdal i Sollentuna

Maj-Britt Lindholm

Linda Johansson

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Kärrdal i Sollentuna

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- Den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

Föreningen bör öka amorteringstakten på låneskulden under prognosperioden. Föreningen har för närvarande relativt låg amortering på sina lån. Föreningens avskrivningar är betydligt högre än föreningens amortering på låneskulden, vilket innebär att föreningens likviditet ökar under prognosperioden.

Den upprättade flerårsprognosen visar att föreningen gör stora överskott varje år. Enligt uppgift kommer överskottet att behövas i samband med byte av fönster om 10-15 år som inte finns med i underhållsplanen.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Örebro 2014-04-04
BoRevision AB

Christina Cederlöf