

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

Org.nr: 714800-0933

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 168 697 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 452 tkr och markvärdet 59 245 tkr.

Fastigheten har under 2017 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	182	12 864
Lokaler (inkl. förråd)	28	210
Garage	167	-
Bilplatser	2	-
Summa	380	13 074

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

Antal lägenhetsöverlåtelser 2017 var 20 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 7 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadress: Lomvägen 603 – 613, 617 - 627

Förvaltning och andra avtal

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare Johan Niltén
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- HSB Norra Stor-Stockholm - brandskyddsavtal
- NFS Städ AB - städning av trapphus och tvättstugor
- Alektum(Inkasso)
- Bredbandsbolaget – tele och internet
- ComHem – TV
- Wallenstam, Svensk Natur Energi – El
- Sollentuna Energi och Miljö (SEOM)- Värme, vatten och sophämtning
- Infometric AB - framtagande av elförbrukning
- Estate– parkeringsövervakning
- MK-trädgård - markskötsel och snöröjning
- Nomor, skadedjursbekämpning
- RagnSells, tidningsåtervinning
- E-Gain, klimatstyrning
- Säkra Fastigheter, låssystem med taggar
- Lövhagen, underhåll av underjordiska sopkärl

Organisation

Styrelseledamöter:

Maj-Britt Lindholm	Ordförande
Sven Norling	Vice ordf/avtal
Aris Tilikidis	Sekreterare
Birgitta Mörk	Ekonomi
Gunilla Wedin	Miljö
Tobias Huzell	Fastighet
Elisabeth Malmberg	Information/webb
Anders Hålltorp	Brandskydd/drift och underhåll

Styrelsesuppleant:

Mikael Cselenyi HSB ledamot Johan Niltén, HSB förvaltare

Avgående ledamöter:

Maj-Britt Lindholm
Sven Norling
Elisabeth Malmberg
Tobias Huzell

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av Maj-Britt Lindholm, Sven Norling, Birgitta Mörk och Tobias Huzell, två i förening.

Av föreningen valda revisorer

Revisor:

Bengt Scherdin

Suppleant:

Inger Ekdahl

Samt en revisor anställd av BoRevison AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning:

Heléne Lindfors, sammankallande
Elisabeth Holmström
Monica Bergkvist

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Maj-Britt Lindholm

Suppleant:

Sven Norling

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	10 452	10 206	9 940	9 713	511
Årets resultat, tkr	1 762	-304	660	-32	1 331
Fond för yttre underhåll, tkr	1 348	2 310	2 877	3 511	2 685
Belåning, kr/kvm bostadsyta	2 068	2 103	2 129	2 272	2 294
Soliditet	21 %	17 %	18 %	15 %	15 %
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	675	649	637	624	606
Utrymme för underhåll- och återinvesteringar*	237	197	219	180	158

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 157 800	2 309 914	2 839 639	-304 484
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-961 879	657 395	304 484
Årets resultat				1 761 965
Belopp vid årets slut	1 157 800	1 348 035	3 497 034	1 761 965

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 761 965 kr. 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 2017-05-03. På stämman var det 29 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 232 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 12 st protokollförda sammanträden och 1 informellt möte, som även det protokollförts.

Ombyggnad och planerade underhåll

I budgeten för år 2017 sattes pengar av för besiktning av tak och ytterväggar för att lokalisera eventuella skador. Detta för att säkerställa att inte fukt kryper in i betong och takstolar. Byte av skeva balkongdörrar har gjorts och beställt under året, sammantaget 10 st.

Stambyte: Mot bakgrund av den inventering av stammarnas status som genomförts under 2016 - 2017 har stambyte inkluderande renovering av badrum och byte av radiatorer och rörsystem projekterats och beslutats under året. Detta har föregåtts av 4 medlemsmöten och 2 Öppet Hus, och röstats igenom vid 2 extra stämmor före beslut.

Radonmätning genomfördes under perioden 15 januari – 15 mars 2017 i alla lägenheter i markplan samt trapphus i alla huskroppar. Det resulterade i att en radonsug har installerats i grunden i 605, där något förhöjda värden uppmättes i några lägenheter. Kontrollmätning kommer att genomföras i berörda lägenheter under vintern 2018.

Raster mellan våningsplanen i garaget installerade strax innan jul. Detta för om möjligt stävja inbrott och skadegörelse i garaget.

Avgifter och hyror

Den 1 januari 2017 genomförde vi en avgiftshöjning med 4 % för bostäder. Hyran för lokaler, förråd garageplatser och parkeringsplatser höjdes även de med 2 %.

Information

Föreningens e-postadress är: styrelsen@karrdal.se. Hemsidan finns sedan sex år tillbaka på HSB webb med adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

11 st boendebud har getts ut och distribuerats till alla hushåll. 4 medlemsmöten har hållits under året, 2 inför respektive extra stämma och 2 Öppet Hus i styrelselokalen med projektledare Sune Bohlin.

Tidigare genomfört, större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2009	Fönsterbyte på 1:orna i trapphuset
2010	Nedgrävning av sopanläggning odyl
2011	Garagerenovering
2011	Radonsanering
2012	Målning och nya mattor i trapphus och sutteräng
2012	Dränering intill husgavlar
2013	Balkongrenovering
2014	Tätning och målning av dörrar
2014	Ny plåt på entrétaken
2014/2015	Renovering av 3 tvättstugor
2016	Fasadmålning och byte av utomhusbelysning
2017	Besiktning av tak samt byte av 10 balkongdörrar.

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

2018/2019	Stambyte och byte av radiatorer
-----------	---------------------------------

Budget för 2018

Budgeten visar på ett överskott på 1.703.141 kr. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 3 % och lokalhyror och förråd med 2 %. Hyran för garage- och parkeringsplatser oförändrad.

Målsättningsprogram

Att stambytesprocessen tar form under våren och att medlemmarna känner sig bekväma med den information de fått och kommer att få löpande under arbetets gång.

På sikt är tanken att vi inom ett par år ska borra för bergvärme.

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. Styrelsen samråder med HSB och andra organ för 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	3 497 034
Årets resultat	<u>1 761 965</u>
	5 258 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 258 999
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	407 438
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	4 566 437

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 348 035
Årets förändring	<u>692 562</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	2 040 597

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	10 451 639	10 206 476
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 654 244	-6 795 335
Planerat underhåll	Not 4	-407 438	-1 957 879
Fastighetsskatt		-296 300	-287 746
Avskrivningar	Not 5	-880 585	-880 586
Summa fastighetskostnader		-8 238 567	-9 921 546
Rörelseresultat		2 213 072	284 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 485	2 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-454 592	-592 269
Summa finansiella poster		-451 107	-589 414
Årets resultat		1 761 965	-304 484

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	27 857 256	28 682 796
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	Not 9	732 833	787 878
Pågående byggnation	Not 10	511 250	105 000
Summa anläggningstillgångar		31 213 339	31 687 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		844	13 830
Avräkningskonto HSB		4 457 685	2 349 888
Övriga fordringar	Not 11	1 161	2 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	355 838	399 654
		4 815 528	2 765 876
Kassa och bank	Not 13	687 683	662 703
Summa omsättningstillgångar		5 503 211	3 428 579
Summa tillgångar		36 716 550	35 116 253

Balansräkning**2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 157 800

1 157 800

Fond för yttre underhåll

1 348 035

2 309 914

2 505 835

3 467 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 497 034

2 839 639

Årets resultat

1 761 965

-304 484

5 258 999

2 535 155

Summa eget kapital

7 764 834

6 002 869

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

26 157 390

26 602 782

26 157 390

26 602 782

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

445 392

445 392

Leverantörsskulder

393 566

358 708

Skatteskulder

8 848

294

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

137 797

114 807

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 808 723

1 591 401

2 794 326

2 510 602

Summa skulder

28 951 716

29 113 384

Summa eget kapital och skulder**36 716 550****35 116 253**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 761 965	-304 484
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	880 585	880 586
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 642 550	576 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 145	-37 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	283 724	111 457
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 984 419	650 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-406 250	-105 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-567 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-406 250	-672 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-445 392	-466 646
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-445 392	-466 646
Årets kassaflöde	2 132 777	-488 438
Likvida medel vid årets början	3 012 591	3 501 029
Likvida medel vid årets slut	5 145 368	3 012 591
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	4 457 685	2 349 888
Kassa och bank	687 683	662 703
Summa likvida medel	5 145 368	3 012 591

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2092
Ombyggnader, balkongrenovering	Komponentavskrivning	2,5	2053
Inventarier	Linjär	4-6,67	2030-2031

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 128 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 600	89 000
Mötesarvoden	138 400	103 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	6 280	5 490
Arvode föreningsvald revisor	7 500	10 500
Övriga arvoden och ersättningar	10 600	16 770
Utbildning	3 375	31 875
Kostnad för konferenser	27 832	23 788
Sociala kostnader	57 578	63 288
Summa	341 165	344 511

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 682 036	8 354 134
	Hysesintäkter lokaler	103 752	100 548
	Hysesintäkter garage och p-platser	776 158	744 535
	El debiterad medlemmarna 2017 avser 9 månader och 2016 avser 15 månader	347 459	543 569
	Bredband, tv/tele/data	491 400	382 550
	Övriga intäkter	50 834	81 140
	Brutto	10 451 639	10 206 476
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	686 220	667 230
	Löpande underhåll	632 393	624 857
	El	700 908	702 122
	Uppvärmning	1 494 752	1 600 372
	Vatten	446 942	403 958
	Sophämtning	292 438	319 523
	Fastighetsförsäkring	248 734	241 262
	Städning	207 777	203 236
	Förvaltningskostnader	804 113	752 119
	Extern revision	14 713	13 350
	Personalkostnader	341 165	344 511
	Bredband, tv/tele/data	491 555	467 458
	Övrig drift	292 534	455 337
		6 654 244	6 795 335
Not 4	Planerat underhåll		
	Ommålning fasader	0	1 826 783
	Stamspolning	0	62 804
	Underhåll av ventilation	0	66 313
	Underhåll, passersystem	407 438	0
	Underhåll, övrigt	0	1 979
		407 438	1 957 879
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	608 464	608 464
	Om- och tillbyggnad	217 076	217 076
	Maskiner och inventarier	55 045	55 046
		880 585	880 586
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 960	2 147
	Ränteintäkter skattekonto	0	196
	Övriga ränteintäkter	525	512
		3 485	2 855
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	453 872	591 311
	Övriga räntekostnader	720	958
		454 592	592 269

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 785 659	28 785 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 785 659</u>	<u>28 785 659</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 134 691	-7 526 227
Årets avskrivningar	<u>-608 464</u>	<u>-608 464</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 743 155</u>	<u>-8 134 691</u>
Bokfört värde byggnader	20 042 504	20 650 968
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 683 056	8 683 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 683 056</u>	<u>8 683 056</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-651 228	-434 152
Årets avskrivningar	<u>-217 076</u>	<u>-217 076</u>
Utgående avskrivningar	<u>-868 304</u>	<u>-651 228</u>
Bokfört värde ombyggnader	7 814 752	8 031 828
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	27 857 256	28 682 796
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 452 000</u>	<u>3 452 000</u>
	109 452 000	109 452 000
Mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	<u>2 245 000</u>	<u>2 245 000</u>
	59 245 000	59 245 000
Taxvärde totalt	168 697 000	168 697 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	998 138	431 138
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>567 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>998 138</u>	<u>998 138</u>
Ingående avskrivningar	-210 260	-155 214
Årets avskrivningar	<u>-55 045</u>	<u>-55 046</u>
Utgående avskrivningar	<u>-265 305</u>	<u>-210 260</u>
Bokfört värde	732 833	787 878
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	105 000	0
Årets anskaffningar stamprojekt	<u>406 250</u>	<u>105 000</u>
Bokfört värde pågående byggnation	511 250	105 000

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 161	303			
	Övriga fordringar	0	2 201			
		1 161	2 504			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	218 748	248 734			
	Kabel-Tv	54 447	54 183			
	Bredbandsbolaget	68 250	68 250			
	Övrigt	14 393	28 487			
		355 838	399 654			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	687 683	662 703			
		687 683	662 703			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 157 800	2 309 914	2 839 639	-304 484	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		-961 879	657 395	304 484	
	Årets resultat				1 761 965	
	Belopp vid årets slut	1 157 800	1 348 035	3 497 034	1 761 965	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	38636	1,20%	2020-09-01	3 433 235	73 440
	Stadshypotek	953094	1,62%	2020-06-01	7 858 214	162 024
	Swedbank Hypotek	2753744602	1,69%	2021-06-23	5 683 225	116 928
	Swedbank Hypotek	2853610083	3,06%	2018-03-27	3 802 000	44 000
	Swedbank Hypotek	2854027048 3 mån rörl.	0,74%	2018-03-28	3 500 000	0
	Swedbank Hypotek	2856237553	1,08%	2018-03-23	2 326 108	49 000
					26 602 782	445 392
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					26 157 390
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 375 822
	Fastighetsinteckningar					
	Uttag pantbrev i fastighet				31 271 000	31 271 000
	Varav obelånade				0	0
	Ställda panter för skulder till kreditinstitut				31 271 000	31 271 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				445 392	445 392
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				15 806	459
	Arbetsgivaravgifter				12 819	486
	Inre fond				47 052	47 052
	Övriga kortfristiga skulder, depositioner nycklar				62 120	66 810
					137 797	114 807
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				941 178	829 448
	Upplupna räntekostnader				46 543	48 689
	Upplupna styrelsearvoden				232 600	235 800
	Upplupen el				71 713	75 454
	Upplupen värme				222 585	217 115
	Upplupet vatten				148 088	83 031
	Upplupen sophämtning				88 066	28 240
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				57 950	73 624
					1 808 723	1 591 401

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Sollentuna 2018-03-07

Maj-Britt Lindholm

Sven Norling

Aris Tilikidis

Birgitta Mörk

Gunilla Wedin

Tobias Huzell

Elisabeth Malmberg

Anders Hälltorp

Mikael Cselenyi

Vår revisionsberättelse har 2018-03-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Scherdin
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrdal för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kärrdal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2018-03-15

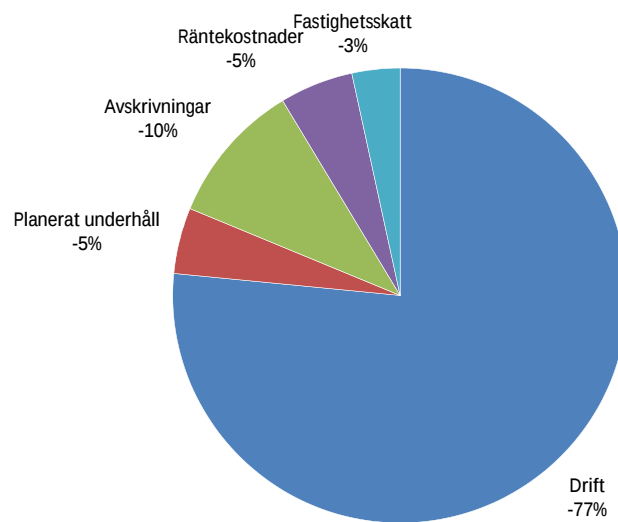
Erik Davisson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Scherdin

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

