

Årsredovisning för

HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

714800-0933

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kärrdal i Sollentuna, 714800-0933, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 214 539 tkr, varav byggnadsvärdet är 128 604 tkr och markvärdet 85 935 tkr.

Fastigheten har under 2019 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	Totalyta (kvm)
Bostäder	182	12 864
Lokaler (ink förråd)	28	210
Garage	167	
Bilplatser	2	
	379	13 074

Föreningen har en lokal upplåten med hyresrätt (28 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen, bl. a. som styrelselokal.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadress: Lomvägen 603 - 613, 617 - 627

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare Aynur Haxverdiyeva
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- HSB Norra Stor-Stockholm - brandskyddsavtal
- NFS Städ AB - städning av trapphus och tvättstugor
- Alektum - Inkassoärenden
- Telenor (Bredbandsbolaget) - ip-telefoni och internet
- Tele2 (ComHem) - TV
- Wallenstam, Svensk Natur Energi - El
- Sollentuna Energi och Miljö (SEOM)- Värme, vatten och sophämtning
- Estate- parkeringsövervakning
- MK-trädgård - markskötsel och snöröjning
- Nomor, skadedjursbekämpning
- RagnSells, tidningsåtervinning
- Säkra Fastigheter, låssystem med taggar
- Lövhagen, underhåll av underjordiska sopkärl
- HSB Konsult - projektering stambyte
- Byggmästargruppen - stambyte (garanti)
- Eco-Guard, avläsning av temperatur, el och varmt vatten i lägenheterna

- Schneider Electric, övervakning och larm undercentralen
- Crawford, garageportar

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Aris Tilikidis

Anders Hälltorp

Elisabeth Malmberg

Birgitta Mörk

Ulf Ranheimer

Gunilla Wedin

Tobias Huzell

Keyvan Zarea-Ganji avgått dec-2018

Jan Olofsson

Ordförande

Vice ordf/Brandskydd/drift och underhåll

Sekreterare/information/webb

Ekonomi

Avtal

Miljö

Fastighet

Bredband, IP telefoni, TV

Utbildning

Helene Liljefors

HSB representant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Aris Tilikidis, Tobias Huzell och Elisabeth Malmberg.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Aris Tilikidis, Anders Hälltorp, Birgitta Mörk och Tobias Huzell, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 240 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Inger Ekdahl-Jönsson med Paulina Widahl som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Heléne Lindfors-Orander, Elisabeth Holmström och Monica Bergkvist med Heléne Lindfors-Orander som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anders Hälltorp

Gunilla Wedin

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 248	10 747	10 452	10 206	9 940
Årets resultat, tkr	-31	2 385	1 762	-304	660
Fond för yttre underhåll, tkr	2 666	2 041	1 348	2 310	2 877
Belåning, kr/kvm totalyta	8 427	6 582	2 035	2 069	2 095
Räntekänslighet*	11,7	9,6	3,1	3,2	3,3
Soliditet, %	8	10	21	17	18
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	730	695	675	649	637
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	229	262	233	194	216

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 157 800	2 040 597	4 566 437	2 384 972
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		625 273	1 759 699	-2 384 972
Årets resultat				-31 490
	1 157 800	2 665 870	6 326 136	-31 490

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 31 tkr. Fastighetens ålder medför ökade underhållskostnader. Stambytesprojektet är föreningens största investering hittills och har medfört nya och stora lån och höjda månadsavgifter. Alla föreningens kostnader betalas som bekant av medlemmarna via månadsavgiften. Driftskostnaderna för föreningen framgår av not 3 längre fram i redovisningen. I sitt arbete ämnar styrelsen fokusera särskilt på specifika åtgärder för att minska uppvärmnings- och varmvattenkostnaderna

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-08. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens bygggrupp för stambyte har under året haft 30 st byggmöten.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 182 bostadslägenheter har 13 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Stambyte: Projektet genomfördes i samarbete med HSB konsult och företaget BMG (Byggmästargruppen). Slutbesiktningen genomfördes den 3e juli 2019. Efter det datumet gäller 5-årig garanti på allt arbete och ett felrapporteringsystem har utarbetats. Anmärkningarna som kvarstår justeras successivt. Rapporterade fel åtgärdas och injustering av systemet pågår kontinuerligt. Som ett resultat av genomfört stambyte reducerades föreningens försäkringspremie med 27%.

Besiktning av både balkonger och inglasning upprepades under hösten inför garantitidens slut. Anmärkningar beräknas åtgärdas under våren 2020.

Garaget: Styrelsen har fått in anbud avseende reparationer av körbanorna, betonggolv, pelare och dagvattenrör närmast betonggolvet. Anbud analyseras liksom ansvarsförhållanden avseende garagets senaste reparation.

Loftgångar: Ommålning av flagnande färg har påbörjats. Arbeten återupptas och slutförs under våren 2020. Ansvarsförhållanden kring tidigare utfört arbete undersöks även i detta projekt.

Systematiskt brandskyddsarbete utfördes två ggr under året med vissa anmärkningar som har åtgärdats.

Åtgärder yttertak: I samband med besiktning noterades skador vilka åtgärdades.

Besiktning av lekplatserna genomfördes och samtliga viktiga anmärkningar åtgärdades.

Miljörummet: Styrelsen har haft kontakt med SEOM om alternativ i syfte att återställa miljörummet under våren, efter att det har använts som lagerlokal under stambytet.

Nya radonmätningar: Efter genomfört stambyte planeras nya radonmätningar i marklägenheterna som planeras att genomföras under 2 månader i början på 2020 och utvärderas under sen vår.

Låssystem tvättstugor: Styrelsen undersöker möjligheten till nytt bokningssystem och övergång till nyckelbrickor vad gäller tvättstugor, efter klagomål och misskötsel.

Avtal avseende markskötsel: Arbetet med nya offerter avseende markskötsel vinter och sommar har initierats i syfte att teckna ett nytt avtal under kommande år.

Avtalen med Bredbandsbolaget (Telenor) och ComHem (Tele 2) har förlängts för detta år. Dock och pga rapporterade störningar i bredbandsleverans görs en översyn av alternativen genom att bjuda in andra leverantörer som skall presentera sina tjänster.

Energisparåtgärder: Styrelsen har informerats om genomförda åtgärder i grannföreningarna avseende byte av fönster, bergvärme. Närmare informationsmöten med företag för lämpliga åtgärder i vår förening för att spara på energikostnader planeras under kommande år.

Ombyggnad i Centrum: Styrelsen har kontakt med ägaren och får regelbunden information om pågående arbeten och status i projektet.

Avgifter och hyror

Den 1 januari 2019 genomförde vi en avgiftshöjning med 5 % för bostäder, lokaler, förråd samt garage- och parkeringsplatser. Detta som ett resultat av på extra stämma antaget plan för avgifter utifrån investeringen i stambytet.

Information

Föreningens e-postadress är: styrelsen@karrdal.se. Styrelsen nås även på tel nr 070-5678133.

SD

Föreningens hemsida har adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

9 st boendeblad har distribuerats till alla hushåll. Ett flertal möten med de boende har pågått under året, primärt med specifik information om stambytesprojektet.

Styrelsen har kallat intresserade och avser bilda en stödgrupp med expertis inom bygg, el, vatten, ventilation etc i syfte att kunna analysera behov och prioriteringar samt inkomna anbud inför planerade arbeten.

Tidigare genomfört, större underhåll och investeringar

Åtgärd	År
2009	Fönsterbyte 1:orna
2010	Sophantering- anläggning av markbehållare samt kärl för kompost
2011	Garagerenovering
2011	Radonsanering
2012	Målning i trapphus 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 3 tvättstugor
2016	Fasadmålning och byte av utomhusbelysning
2017	Besiktning av tak samt byte 10 balkongdörrar
2018/2019	Stambyte och byte av värmesystemet, införande av avläsning av temperatur- och varmvatten samt nytt system för elavläsning.
2019	Ommålning tak loftgångar.

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

2020 Underhåll garaget

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten indikerar ett underskott på 905 tkr. Med hänsyn primärt till låneräntor samt pågående och även planerat underhåll för 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4 % för lägenheter, förråd och lokaler samt 10% för garage- och parkeringsplatser.

Målsättningsprogram

Inlåningen för stambyte samt föreningens framtida underhållsbehov medför att årsavgifterna kommer att stiga de närmaste åren.

Styrelsen ser över olika lösningar för att dämpa årsavgifternas utveckling.

Föreningen tillämpar f.n. individuell avläsning och debitering av el. Numera kan även avläsas förbrukningen av varmvatten med målet på sikt att kunna debitera kostnaden för förbrukat varmvatten. Detta ger en mera rättvis fördelning av förbrukningskostnaden per lägenheten och är ett sätt att påverka årsavgiften i rätt riktning.

Värme är den stora kostnaden i föreningen. Styrelsen arbetar proaktivt med att inhämta information avseende alternativa värmekällor såsom bergvärme, och på sikt ta ställning till fönsterbyte, tilläggsisolering på vinden och även se över konvertering av vår frånluftsventilation till en balanserad sådan. Erfarenheter både från vår grannförening, som redan genomfört vissa projekt, och från HSB.

Tack för ert förtroende!

Styrelsen

90.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 326 136
Årets resultat	<u>-31 490</u>
	6 294 646
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 294 646
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	94 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-675 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 714 146
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 665 870
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>580 500</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 246 370

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 248 300	10 747 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 968 893	-6 465 262
Planerat underhåll	4	-94 500	-187 727
Fastighetsskatt		-316 004	-300 304
Avskrivningar	5	-2 544 124	-853 330
		-9 923 521	-7 806 623
Rörelseresultat		1 324 779	2 940 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 273	8 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 368 542	-564 268
		-1 356 269	-555 864
Årets resultat		-31 490	2 384 972

90

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	111 928 886	27 058 971
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	9	622 742	677 788
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	41 313	49 563 490
		<u>114 704 941</u>	<u>79 412 249</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 704 941</u>	<u>79 412 249</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 265	7 323
Avräkningskonto HSB		8 414 706	25 006 512
Övriga fordringar	11	177	3 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	444 769	353 659
		<u>8 872 917</u>	<u>25 371 034</u>
Kassa och bank	13	718 247	704 967
Summa omsättningstillgångar		<u>9 591 164</u>	<u>26 076 001</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>124 296 105</u>	<u>105 488 250</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 157 800	1 157 800
Fond för yttre underhåll		2 665 870	2 040 597
		<u>3 823 670</u>	<u>3 198 397</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 326 136	4 566 437
Årets resultat		-31 490	2 384 972
		<u>6 294 646</u>	<u>6 951 409</u>
Summa eget kapital		<u>10 118 316</u>	<u>10 149 806</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	109 260 184	85 134 920
		<u>109 260 184</u>	<u>85 134 920</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	912 712	912 712
Leverantörsskulder		752 974	7 486 222
Skatteskulder		28 552	12 852
Övriga kortfristiga skulder	16	144 344	197 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 079 023	1 594 097
		<u>4 917 605</u>	<u>10 203 524</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 296 105</u>	<u>105 488 250</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-31 490	2 384 972
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 544 124	853 331
Utrangeringar	392 469	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 905 103	3 238 303
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-93 688	-6 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 285 919	7 409 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 474 504	10 640 821
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-38 229 286	-49 052 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 229 286	-49 052 240
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 000 000	60 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-874 736	-1 022 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 125 264	58 977 530
Årets kassaflöde	-16 578 526	20 566 111
Likvida medel vid årets början	25 711 479	5 145 368
Likvida medel vid årets slut	9 132 953	25 711 479
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	8 414 706	25 006 512
Kassa och bank	718 247	704 967
	9 132 953	25 711 479

Noter

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
Ombyggn, balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2053
Stambyte	Komponentavskrivning	2	2068
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 10 821 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 394 971 kr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	91 000
Mötesarvode	147 200	229 600
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	2 076
Arvode föreningsvald revisor	13 000	13 000
Övriga arvoden och ersättningar	16 000	16 900
Utbildning och konferenser	11 250	3 750

900

Social kostnader	58 074	75 774
	338 524	432 100

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 389 484	8 941 884
Hysesintäkter lokaler	77 678	90 801
Hysesintäkter garage och p-platser	749 991	736 061
Kabel-tv	218 400	218 400
Bredband	273 000	273 000
Intäkter el	489 631	457 944
Övriga intäkter	50 116	29 369
	11 248 300	10 747 459

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	630 113	606 526
Löpande underhåll	376 701	177 629
El	788 682	767 033
Uppvärmning	1 510 726	1 529 734
Vatten	464 948	471 682
Sophämtning	258 131	274 594
Fastighetsförsäkring	218 757	218 748
Städning	200 504	213 388
Förvaltningskostnader	982 753	852 760
Extern revision	17 300	16 275
Personalkostnader	338 524	432 100
Utrangering stammar	392 469	-
Kabel-TV	219 278	217 800
Bredband	275 944	275 372
Vinterskötsel	101 563	111 188
Övrig drift	192 500	300 433
	6 968 893	6 465 262

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt, fönster	-	168 167
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättstuga	46 375	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, ommålning tak loftgångar	-	-
Utfört underhåll garage och parkering	48 125	-
Utfört underhåll utvändigt, balkonger	-	19 560
	94 500	187 727

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 489 079	798 285
Inventarier	55 045	55 045
	2 544 124	853 330

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 014	8 162
Övriga ränteintäkter	259	242
	12 273	8 404

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 366 159	560 168
Övriga räntekostnader	2 383	4 100
	1 368 542	564 268

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	37 468 715	37 468 715
-Årets anskaffningar	87 751 463	-
-Årets utrangeringar	-2 262 025	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	122 958 153	37 468 715
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 409 744	-9 611 459
-Årets utrangering	1 869 556	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 489 079	-798 285
	-11 029 267	-10 409 744
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	111 928 886	27 058 971
<i>Taxeringsvärde</i>	125 000 000	106 000 000
Byggnader - bostäder	3 604 000	3 452 000
	128 604 000	109 452 000
Mark - bostäder	83 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	2 935 000	2 245 000
	85 935 000	59 245 000
Summa taxeringsvärde	214 539 000	168 697 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	998 138	998 138
	998 138	998 138
-Vid årets början	-320 350	-265 305
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-55 046	-55 045
	-375 396	-320 350
Redovisat värde vid årets slut	622 742	677 788

9/0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	49 563 490	511 250
Årets anskaffningar	37 099 921	49 052 240
Överfört till investering	-86 622 098	-
Redovisat värde vid årets slut	41 313	49 563 490

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	177	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 540
	177	3 540

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	123 485	122 264
Fastighetsförsäkring	158 853	218 757
El medlemmar	147 500	-
Övrigt	14 931	12 639
	444 769	353 660

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	718 247	704 967
	718 247	704 967

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	106898	1,1	2021-06-30	19 700 000	19 900 000
Stadshypotek	125669	1,32	2022-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	150010	1,49	2023-12-30	19 800 000	20 000 000
Stadshypotek	38636	1,2	2020-09-01	3 286 355	3 359 795
Stadshypotek	87309	1,1	2021-03-30	2 244 691	2 291 215
Stadshypotek	87961	1,1	2021-03-30	3 658 315	3 734 135
Stadshypotek	953094	1,62	2020-06-01	7 534 166	7 696 190
Stadshypotek	174662	1,28	2024-04-30	25 000 000	-
Swedbank	2753744602	1,69	2021-06-23	5 449 369	5 566 297
Swedbank	2854027048	1,41	2020-03-28	3 500 000	3 500 000

Nästa års beräknade amortering	-912 712	-912 712
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	109 260 184	85 134 920
---	--------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	104 696 624	81 484 072
---	-------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 688 000	111 688 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	111 688 000	111 688 000

20

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	912 712	912 712
	912 712	912 712

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	22 320	43 920
Arbetsgivaravgift	16 085	34 917
Mervärdesskatt	4 587	372
Inre fond	36 652	47 052
Övriga kortfristiga skulder	64 700	71 380
	144 344	197 641

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	235 000	233 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 016 431	867 773
Upplupna räntekostnader	79 497	26 481
Upplupen el	51 226	99 719
Upplupen vatten	41 129	40 038
Upplupen värme	220 191	233 531
Upplupen sophämtning	19 243	23 142
Upplupna fakturor Byggmästargruppen	1 376 143	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 163	70 413
	3 079 023	1 594 097

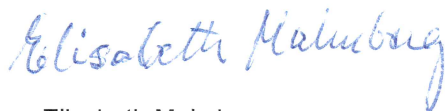
Sollentuna 2020-03-26



Aris Tilikidis



Anders Hälltorp



Elisabeth Malmberg



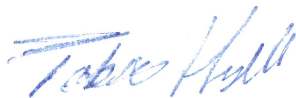
Birgitta Mörk



Ulf Ranheimer



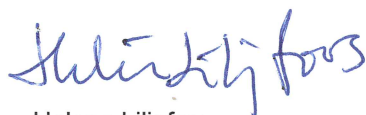
Gunilla Wedin



Tobias Huzell

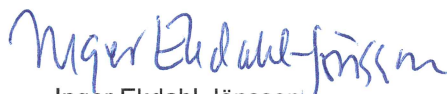


Jan Olofsson

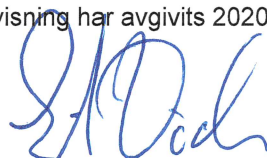


Helene Liljefors

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-08



Inger Ekdahl-Jönsson
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 2019.

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 2019 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. Revisorerans 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 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 misstag, 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 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 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. Risken 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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 överträdelse 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 2020-04-08



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Ekdahl-Jönsson

Av föreningen vald revisor