

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2012



Foto: 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

2012-01-01 - 2012-12-31

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 135 812 tkr, varav byggnadsvärdet är 88 913 tkr och markvärdet 46 899 tkr.

Fastigheten har under 2012 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB. 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 2012 var 23 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Fastighetsadresser

Lomvägen 603 – 613 Lomvägen 617 – 627

Förvaltning och andra avtal

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare Ilnaz Nashri
- 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

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Maj-Britt Lindholm	Ordförande
Linda Johansson	Vice ordf/ekonom.
IngMari Vinberg	Sekreterare
Inger Ekdahl	Information/miljö
Birgitta Mörk	Studieorganisatör
Sven Norling	Avtal
Erik Alm	Miljö/Webb
Kristoffer Martinsson	Brandskydd
Hugo Lindberg	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Gunilla Wedin
Åsa Svedberg
Ilnaz Nashri HSB

Avgående styrelseledamöter

IngMari Winberg
Birgitta Mörk
Erik Alm
Inger Ekdahl

Avgående styrelsesuppleant

Gunilla Wedin
Åsa Svedberg

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maj-Britt Lindholm, Linda Johansson, Inger Ekdahl och Erik Alm.

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
Elisabeth Malmberg	
Siv Lundgren	

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Maj-Britt Lindholm

Suppleant

Erik Alm

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte
Ordinarie /ej tillsatt

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	8 435	8 284	8 129	7 712	7 760
Rörelseresultat, tkr	596	1 426	1 822	872	1 857
Årets resultat, tkr	-258	494	1 162	211	1 252
Balansomslutning, tkr	28 716	29 333	20 521	18 942	18 760
Avgifts- & hyresbortfall, %	1,09	1,1	0,32	0,36	0,11
Fond för yttre underhåll, tkr	3 051	2 648	1 718	1 581	0
Belåning, kr/kvm	1 702	1 719	1 100	1 108	1 100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	577	560	544	518	493

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 258 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 2012-04-19. På stämman deltog 41 st röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 221 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Radonsaneringen som inleddes år 2011 har fortsatt under året. De lägenheter som även efter saneringen befanns ha för höga radonvärden – 200 becquerel per kubikmeter eller däröver har åtgärdats. Saneringsåtgärderna innebär att ytterligare en radonfläkt har installerats i källarplan i hus 623 samt att två st uteplatser, Lomvägen 609/038 och Lomvägen 623/136 har försetts med radonfläktar.

I slutet av år 2011 påbörjades en uppfräschning av trapphus och sutterängar. Linoleummattorna har bytts ut, väggarna målats om och lägenhetsdörrarna och andra trädörrar lackats. Vid entréer med för höga fuktvärden lades klinkers. Renoveringen slutfördes på försommaren.

I samband med uppfräschningen och byte av mattor i sutteräng och trapphus gjordes fuktmätningar av Ovento varvid höga fuktvärden påvisades vid gavlarna. MK-trädgård, vår markentreprenör, fick då i uppdrag att fortsätta att dränera intill gavlarna mot huskropparna 623, 625 och 627. I slutet av året återupptogs dräneringen och nu vid gavlarna till 617, 619 och 621. Då det under förvintern uppstod ett akut problem med fuktskador i källarplan i 611, har vi även tvingats att dränera intill gaveln mot trapphuset.

Eftersom flera takfläktar gått sönder de sista åren och behövde lagas fattades beslut om att byta ut samtliga mot nya mer energisnåla elektriskt styrda fläktar.

Hösten 2012 tillsatte styrelsen en projektgrupp för balkongrenoveringar i syfte att se över uteplatser

och balkonger. Till gruppen har [två konsulter från HSB Stockholm](#) anslutits.

Avgifter och hyror

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

Information

Föreningens e-postadress är: Styrelsen@karrdal.se och hemsidan finns sedan ett drygt år tillbaka på HSB webb med adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal. 9 st boendeblad och 3 st annan information har getts ut och distribuerats till alla hushåll och i slutet av november hölls ett medlemsmöte.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett överskott på **834 tkr**. På grund av nära förestående balkong – och uteplatsrenovering har styrelsens beslutat att höja årsavgifter och lokalhyror med 5 % fr.o.m. 2013-01-01. Garageplatserna och de två p-platserna har fått en hyreshöjning på 15 %.

Målsättningsprogram

Under 2013 är ambitionen att samtliga balkonger och uteplatser skall renoveras och att alla balkongräcken skall ersättas med plattor som inte innehåller asbest. Balkonggruppen arbetar vidare tillsammans med HSB konsulterna med att ta in offerter. Arbetet beräknat ske under mars – oktober 2013.

Samtliga ytterdörrar som finns på markplan och loftgångar, 128 st skall målas, riktas upp och tätas och taken till våra entréer skall bytas ut.

Dräneringen som påbörjades i slutet av 2012 skall slutföras intill gavlarna till 617, 619 och 621.

Föreningen har bildat en miljögrupp med inriktning på frågor kring en bättre och hållbar miljö till ett hållbart pris. Ett allmänt 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. Genom ex vis termograferingen undersöker vi för närvarande fastigheternas förmåga att behålla värmen.

Tack för ert förtroende!

Styrelsen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	396 644
Årets resultat	<u>-257 814</u>
	138 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

Årets resultat	138 830
Överföring från fond för yttre underhåll	1 236 488
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-870 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	505 318

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

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 051 490
Årets förändring	<u>-366 488</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	2 685 002

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	8 435 288	8 284 275
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 637 094	-5 761 930
Planerat underhåll		-1 236 488	-466 561
Fastighets-skatt		-322 650	-258 984
Avskrivningar	Not 3	-643 051	-370 559
Summa fastighetskostnader		<u>-7 839 283</u>	<u>-6 858 034</u>
Rörelseresultat		596 005	1 426 241
Finansiella poster			
Ränteutäkt och liknande resultatposter	Not 4	11 370	20 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-865 189	-953 240
Summa finansiella poster		<u>-853 819</u>	<u>-932 430</u>
Årets resultat		-257 814	493 811

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	23 110 774	13 171 900
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	Not 7	327 662	344 908
Pågående byggnation	Not 8	0	10 069 440
Summa anläggningstillgångar		<u>25 550 436</u>	<u>25 698 248</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 600	64 478
Avräkningskonto HSB		1 461 868	1 967 190
Övriga fordringar	Not 9	0	3 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>264 934</u>	<u>185 503</u>
		1 742 402	2 220 927
Kassa och bank	Not 11	1 423 483	1 413 889
Summa omsättningstillgångar		<u>3 165 885</u>	<u>3 634 816</u>
Summa tillgångar		<u>28 716 321</u>	<u>29 333 064</u>

Balansräkning **2012-12-31** **2011-12-31**

Eget kapital och skulder

		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 157 800	1 157 800
Fond för yttre underhåll		3 051 490	2 648 051
		<u>4 209 290</u>	<u>3 805 851</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		396 644	306 273
Årets resultat		-257 814	493 811
		<u>138 830</u>	<u>800 084</u>
Summa eget kapital		<u>4 348 120</u>	<u>4 605 935</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 025 417	22 284 281
		<u>22 025 417</u>	<u>22 284 281</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	233 684	198 684
Leverantörsskulder		505 411	721 132
Skatteskulder		32 573	42 002
Fond för inre underhåll		50 838	50 838
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	46 381	28 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 473 897	1 401 451
		<u>2 342 784</u>	<u>2 442 848</u>
Summa skulder		<u>24 368 201</u>	<u>24 727 129</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 716 321</u>	<u>29 333 064</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 17	23 771 000	23 771 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-257 814	493 811
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>643 051</u>	<u>370 559</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	385 237	864 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 797	-26 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-100 065</u>	<u>62 497</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	258 375	900 729
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-495 239</u>	<u>-9 236 645</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-495 239	-9 236 645
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-258 864</u>	<u>8 256 256</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-258 864	8 256 256
Årets kassaflöde	-495 728	-79 660
Likvida medel vid årets början	<u>3 381 079</u>	<u>3 460 739</u>
Likvida medel vid årets slut	2 885 351	3 381 079
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 461 868	1 967 190
Kassa och bank	<u>1 423 483</u>	<u>1 413 889</u>
Summa likvida medel	2 885 351	3 381 079

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. Minimivisättning 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 394 971 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	78 000	86 000
Mötesarvoden	45 000	36 600
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 270	6 340
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 080	5 900
Utbildning	20 000	11 250
Kostnad för konferenser	13 500	0
Sociala kostnader	12 837	18 930
Summa	188 687	174 019

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 419 025	7 205 735
Hysesintäkter lokaler	87 223	99 840
Hysesintäkter garage och p-platser	691 321	621 926
Övriga intäkter	330 842	449 203
Brutto	8 528 411	8 376 704
Avgiftsbortfall bostäder	0	-2 792
Hysesbortfall lokaler	-3 092	-3 285
Hysesbortfall garage och p-platser	-89 531	-86 352
Övriga intäktsbortfall	-500	0
	8 435 288	8 284 275
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	684 735	636 487
Löpande underhåll	608 027	265 235
El	401 277	420 929
Uppvärmning	1 441 503	1 351 050
Vatten	378 496	362 933
Sophämtning	271 634	287 724
Fastighetsförsäkring	111 010	100 912
Städning	173 075	185 060
Förvaltningskostnader	780 477	684 142
Extern revision	17 226	12 563
Personalkostnader	188 687	174 019
Övrig drift	580 947	1 280 876
	5 637 094	5 761 930
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	313 027	304 649
Om- och tillbyggnad	312 778	48 664
Maskiner och inventarier	17 246	17 246
	643 051	370 559
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	966	2 998
Ränteintäkter skattekonto	0	4
Ränteintäkter bankkonto	9 594	16 770
Övriga ränteintäkter	810	1 038
	11 370	20 810
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	864 669	882 421
Räntekostnader skattekonto	340	4
Övriga räntekostnader	180	70 815
	865 189	953 240

Noter	2012-12-31	2011-12-31
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	-4 951 752	-4 647 103
Årets avskrivningar	<u>-313 027</u>	<u>-304 649</u>
Utgående avskrivningar	-5 264 779	-4 951 752
Bokfört värde byggnader	11 982 921	12 295 948
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	973 280	973 280
Årets investeringar	<u>10 564 679</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 537 959	973 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 328	-48 664
Årets avskrivningar	<u>-312 778</u>	<u>-48 664</u>
Utgående avskrivningar	-410 106	-97 328
Bokfört värde ombyggnader	11 127 853	875 952
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	23 110 774	13 171 900
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 913 000</u>	<u>2 913 000</u>
	88 913 000	88 913 000
Mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	<u>1 899 000</u>	<u>1 899 000</u>
	46 899 000	46 899 000
Taxvärde totalt	135 812 000	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	-86 230	-68 984
Årets avskrivningar	<u>-17 246</u>	<u>-17 246</u>
Utgående avskrivningar	-103 476	-86 230
Bokfört värde	327 662	344 908
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	10 069 440	832 795
Årets anskaffningar	495 239	9 236 645
Överfört till ombyggnad	<u>-10 564 679</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	10 069 440

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar		0	3 756		
		0	3 756		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		154 396	111 010		
Kabel-Tv		29 388	0		
Övrigt		81 150	74 493		
		264 934	185 503		
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto		1 423 483	1 413 889		
		1 423 483	1 413 889		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 157 800	0	2 648 051	306 273	493 811
Vinstdisp enl. stämmobeslut			403 439	90 371	-493 811
Årets resultat					-257 814
Belopp vid årets slut	1 157 800	0	3 051 490	396 644	-257 814
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	215197469760	3,20%	2014-09-01	3 738 163	37 856
Stadshypotek	432502	4,81%	2016-03-30	4 912 500	50 000
Stadshypotek	455843	4,15%	2016-06-01	3 473 750	35 000
Stadshypotek	552172	3,19%	2015-06-01	4 050 378	42 848
Swedbank AB	2753744602	3,36%	2016-06-27	6 084 310	67 980
				22 259 101	233 684
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					22 025 417
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 090 681
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				233 684	198 684
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				381	362
Arbetsgivaravgifter				400	379
Övriga kortfristiga skulder				45 600	28 000
				46 381	28 741
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				684 201	732 092
Upplupna räntekostnader				70 114	76 086
Upplupen el				89 618	68 318
Upplupen värme				209 630	0
Upplupen sophämtning				79 940	8 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				340 394	516 050
				1 473 897	1 401 451

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	23 771 000	23 771 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>23 771 000</u>	<u>23 771 000</u>

Sollentuna 2013-03-13

Maj-Britt Lindholm

Linda Johansson

IngMari Vinberg

Inger Ekdahl

Birgitta Mörk

Sven Norling

Erik Alm

Kristoffer Martinsson

Hugo Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2013-03-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Scherdin
Av stämman vald revisor

Erik Davidson
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 2012.

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. 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 2012 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.

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 2012.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 2013-03-22

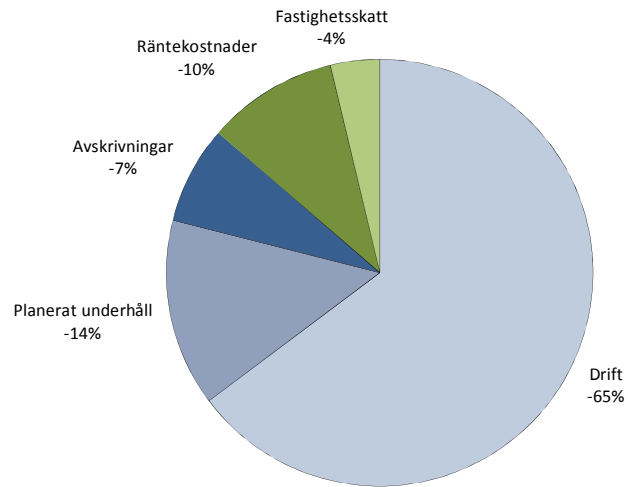
Bengt Scherdin

Av föreningen vald
revisor

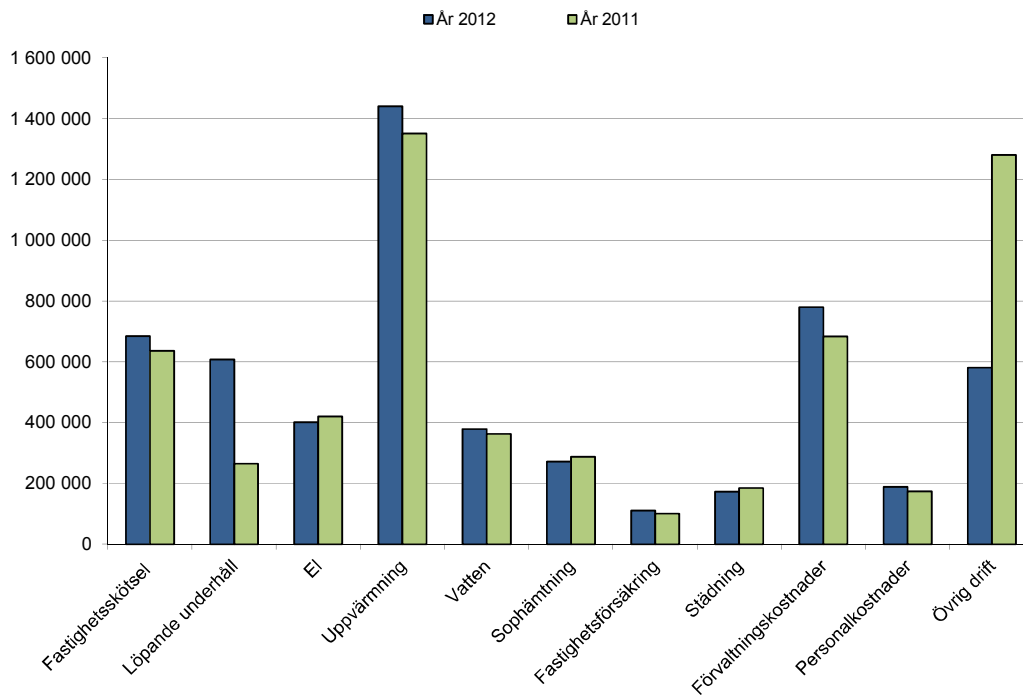
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Kärrdal i Sollentuna

År 2013-2017



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. Certifieringsrevisorer 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Avgiftsförändring	+5,0 %	+ 5,0 %	+ 5,0 %	+ 5,0 %	+ 5 %

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
13	Byte av entrépartier 11 st, målning, tätning och justering av 128 lgh dörrar Utgrävning för dränering 617, 619 och 621	376 000 250 000
14	Installation av termostatventiler	800 000
15	OVK-besiktning och slamsugning av dagvattenbrunnar samt målning och klinkers i tvättstugorna	1 500 000
16	Grundning av träskivor och målning av betongfasad	1 500 000
17	Målning ståldörrar, fönsterbleck, smidesräcken samt asfaltering gångvägar	830 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
13	Balkong och uteplatsrenoveringar	8 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,8 %	4,25 %	4,75 %	5,25 %	5,25 %

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

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesintäkter	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
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.	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2013	2014	2015	2016	2017
PM-konto	0 %	0 %	0 %	0 %	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
Renovering av uteplats och balkonger	Tillk	Totalrenovering och därmed byta av asbestplattor

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	4 049 843	120601	4,77 %	3,19 %	Bundet till 150601

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1973	182st	12 864m ²	212m ²

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Information till delägarna



- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

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 två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 30 november 2011.

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.