

Årsredovisning för

HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kärrdal i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 och andra avtal

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
- EKO Miljö och Mark - markskötsel och snöröjning
- Nomor, skadedjursbekämpning
- RagnSells, tidningsåtervinning
- Säkra Fastigheter, låssystem med taggar
- Lövhagen, underhåll av underjordiska sopkärl
- Byggmästargruppen - stambyte (garanti)
- Eco-Guard, avläsning av temperatur, el och varmt vatten i lägenheterna
- Schneider Electric, övervakning och larm undercentralen
- Crawford, garageportar

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	11 690	11 248	10 747	10 452	10 206
Årets resultat, tkr	890	-31	2 385	1 762	-304
Fond för yttre underhåll, tkr	3 246	2 666	2 041	1 348	2 310
Belåning, kr/kvm totalyta	8 368	8 427	6 582	2 035	2 069
Räntekänslighet*	11,2	11,7	9,6	3,1	3,2
Soliditet, %	9	8	10	21	17
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	759	730	695	675	649
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	278	229	262	233	194

*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 och 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	2 665 870	6 326 136	-31 490
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		580 500	-611 990	31 490
Årets resultat				889 990
	1 157 800	3 246 370	5 714 146	889 990

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 890 tkr. Fastighetens ålder medför dock ökade underhållskostnader. Den ekonomiska planen som gjordes inför stambytesprojektet, föreningens största investering hittills, medför en årlig höjning av månadsavgifterna med c:a 3%. För att bryta trenden med ständigt ökade avgifter arbetar styrelsen med alternativa lösningar liksom individuell debitering av varmt vatten, reducering av värmekostnaderna genom alternativa miljövänliga värmekällor samt extra isolering av fastigheterna. Styrelsen arbetar också aktivt med bevakning och omsättning av föreningens lån för att dra nytta av det låga ränteläget som för tillfället råder.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och uthyrning av parkeringsplatser till andra än boende.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma via poströstning har hållits 2020-06-15. På stämman deltog via poströstning 41 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 182 bostadslägenheter har 24 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Stambyte: Styrelsen agerade avseende vissa anmärkningar kring utförandet vilket resulterade i att föreningen kompenseras med en summa på 1 Mkr. För närvarande och efter slutbesiktning gäller 5-årig garanti på allt arbete t.o.m 2 juli 2024. Fel rapporteras via felrapporteringssystemet hos HSB. Inrapporterade fel justeras kontinuerligt. 2-års besiktning planeras utföras juni 2021.

Balkonger och inglasning: Fortfarande gäller garanti. Garantibesiktningen som utfördes resulterade i specifika anmärkningar som dock inte kunde åtgärdas p.ga. rådande omständigheter med pandemin. Planering inför åtgärderna kommer att återupptas innan sommaren 2021.

Garaget: Efter två oberoende besiktningar har det framkommit att det är nödvändigt med reparationer av körbanor, betonggolv, pelare och dagvattenrör närmast betonggolvet. Inför detta har styrelsen fått juridisk hjälp för att utreda ansvarsförhållanden avseende garagets senaste reparation. Utredning kring detta pågår.

Loftgångar: Ommålning av flagnande färg på loftgångstaken har slutförts. Genomgång av ansvarsförhållanden kring detta projekt resulterade i att föreningen fick en ersättning med 70000:-.

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

Åtgärder yttertak: I samband med årliga besiktning noterades skador av vilka en del åtgärdades och en del, kring hängrännor och stuprör, är beställda.

Besiktning av lekplatserna genomfördes under året och samtliga viktiga anmärkningar åtgärdades.

Miljörummet: Återställning av miljörummet efter stambyte genomfördes i samarbete med SEOM.

Radon: Radonmätningar i marklägenheterna efter stambyte genomfördes och utvärderades. Vid två huskroppar åtgärdades funna sprickor och nya punktmätningar genomförs för att verifiera att radonkoncentrationen i samtliga lägenheter är under gränsvärdet.

Markskötsel: Nytt avtal har tecknats under året med leverantören EKO Miljö och Mark.

Bredband: Upprepade klagomål och brist på åtgärder från aktuell leverantör har resulterat att föreningen, efter förfrågningsunderlag och anbud, har upphandlat tjänsten och tecknat avtal med Bahnhof AB. Det nya avtalet medför en betydligt högre bredbandskapacitet till en lägre kostnad jämfört med tidigare avtal.

Låssystem tvättstugor: I anslutning till installation av nytt bredband förbereds infrastrukturen så att nytt bokningssystem och övergång till nyckelbrickor kan upphandlas senare. Detta efter klagomål och missskötsel.

Nödbelysning i källarutrymmen: Efter påpekanden från brandskyddsgenomgång upphandlades och installerades nödbelysning i källarutrymmen.

Uppgradering av övervakningssystemet i undercentralen: Efter stambytet och i.o.m övergång till annat serversystem har övervakningssensorerna uppgraderats så att driftsavbrott i undercentralen kan elimineras. Fastighetsansvariga i styrelsen har nu möjlighet att övervaka aktuella värden via en webbaserad tjänst.

Energisparåtgärder: Styrelsen undersöker åtgärder avseende byte av fönster, bergvärme, vindisolering etc i syfte att reducera energikostnaderna.

Omförhandling av lån: Under året omsattes 14,3 Mkr av föreningens lån på ett nytt 8 årigt avtal med 1,06% ränta.

Ordningsregler: Föreningens ordningsregler uppdaterades efter stambytet. Information till nyinflyttade har utformats, även på engelska.

Reparation tvättstugor: Tvättstugan i 617 är i behov av reparation. Styrelsen har tagit in offerter som f.n. utvärderas så att reparation kan genomföras under 2021.

Spaljé vid vändplan: Spaljén vid vändplan fick rivas för att ge utrymme till etableringen inför stambyte. En ny sådan planeras sättas upp under 2021.

Skadedjursbekämpning: Nytt avtal med Nomor tecknas eftersom skadedjur, mest möss men även en och annan råtta, har observerats och rapporterats av de boende.

Ny transformatorstation: SEOM har installerat en ny transformatorstation utanför nedre garaget och elledningarna till fastigheterna har uppgraderats för att klara framtida behov.

Digitala lås till portarna för hemtjänsten: För access även kvällar och nätter har hemtjänsten fått tillåtelse att installera digitala lås i portarna där behov finns.

Fastighetsförsäkring: Efter upphandling och utvärdering har styrelsen förlängt fastighetsförsäkringen inklusive bostadsrättstillägget med Trygg Hansa.

Entrédörrar: Efter genomgång beslutades byta att samtliga gångjärnstappar i entrédörrarna vilket förlänger livslängden med ett antal år innan eventuellt byte kan aktualiseras.

Ombyggnad i Centrum: Projektet är i slutfasen och det nya centrumet lyfter hela området och därmed även föreningens marknadsvärde.

Avgifter och hyror

Den 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 4 % för bostäder, lokaler och förråd samt 10% för garage-, MC- och parkeringsplatser. Detta som ett resultat av beslutet på extra stämman kring finansieringen av stambytet och framtida behov av garagerenovering.

Information

Föreningens e-postadress är: styrelsen@karrdal.se. Styrelsen nås även på tel nr 070-5678133. Föreningens hemsida har adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

Under året har 11 st boendeblad, med aktuell information distribuerats till alla hushåll samt publicerats på föreningens hemsida.

Styrelsen avser bilda en stödgrupp med expertis bland föreningens medlemmar avseende renovering av garaget.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

Åtgärd	År
2009	Fönsterbyte på 1:orna i trapphuset
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 renovering av samtliga badrum, byte av värmesystemet, införande av avläsning av temperatur- och varmvatt samt nytt system för elavläsning
2019	Ommålning tak loftgångar

Framtida utveckling**Planerat underhåll och investeringar**

2021	Underhåll garaget
2021	Renovering tvättstugan Lomv. 617
2021	Sätta upp spalje vid vändplan

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten indikerar ett underskott på 300 tkr för 2021. Femårsprognosen indikerar en negativ trend för de kommande åren. Med hänsyn till föreningens lånekostnader samt pågående och även planerat underhåll indikerar prognosen ett behov att höja avgifterna. Styrelsen beslutade dock att undersöka närmare alternativa lösningar enligt ett målsättningsprogram för att undvika ständig ökning av avgifterna.

Målsättningsprogram

Inlåningen för stambyte samt föreningens framtida underhållsbehov medför att årsavgifterna kommer att stiga de närmaste åren med uppskattningsvis 3% per år. Under 2021 tillkommer en ny kostnad på uppskattningsvis 8-12 Mkr för renovering av garaget. Styrelsen ser över olika alternativa 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 att kunna debitera kostnaden för förbrukat varmvatten per lägenhet. Detta ger en mera rättvis fördelning av förbrukningskostnaden per lägenheten och är ett sätt att påverka årsavgiften i rätt riktning. Uppvärmningen är en av de stora kostnaderna i föreningen. Styrelsen arbetar proaktivt med att inhämta information avseende alternativa värmekällor såsom bergvärme, och på sikt ta ställning till fönsterbyte, tilläggsisolering på vinden, inglasning av balkonger och även se över konvertering av vår frånluftsventilation till en balanserad sådan. Erfarenheter hämtas både från våra grannföreningar, som redan genomfört vissa projekt, och från HSB.

Tack för ert förtroende!

Styrelsen

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 714 147
Årets resultat	889 989
	6 604 136
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 604 136
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	189 885
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-580 000
Balanserat resultat efter disposition	6 214 021
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 246 370
Årets förändring enligt ovanstående disposition	390 115
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 636 485

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 689 529	11 248 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 308 153	-6 968 893
Planerat underhåll	4	-189 885	-94 500
Fastighetsskatt		-325 468	-316 004
Avskrivningar	5	-2 556 889	-2 544 124
		<u>-9 380 395</u>	<u>-9 923 521</u>
Rörelseresultat		2 309 134	1 324 779
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 305	12 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 427 449	-1 368 542
		<u>-1 419 144</u>	<u>-1 356 269</u>
Årets resultat		889 990	-31 490

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	109 682 364	111 928 886
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	10	567 697	622 742
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	41 313
		<u>112 362 061</u>	<u>114 704 941</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 362 061</u>	<u>114 704 941</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 674	13 265
Avräkningskonto HSB		9 136 202	8 414 706
Övriga fordringar	11	2 677	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	439 503	444 769
		<u>9 587 056</u>	<u>8 872 917</u>
Kassa och bank	13	718 818	718 247
Summa omsättningstillgångar		<u>10 305 874</u>	<u>9 591 164</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>122 667 935</u>	<u>124 296 105</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 157 800	1 157 800
Fond för yttre underhåll		3 246 370	2 665 870
		<u>4 404 170</u>	<u>3 823 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 714 147	6 326 136
Årets resultat		889 990	-31 490
		<u>6 604 137</u>	<u>6 294 646</u>
Summa eget kapital		<u>11 008 307</u>	<u>10 118 316</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	78 585 000	109 260 184
		<u>78 585 000</u>	<u>109 260 184</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 813 103	912 712
Leverantörsskulder		344 499	752 974
Skatteskulder		38 852	28 552
Övriga kortfristiga skulder	15	173 038	144 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 705 136	3 079 023
		<u>33 074 628</u>	<u>4 917 605</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>122 667 935</u>	<u>124 296 105</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	889 990	-31 490
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 556 889	2 544 124
Utrangeringar	-	392 469
Avslut pågående projekt till kostnad	41 313	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 488 192	2 905 103
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 357	-93 688
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 743 367	-5 285 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 752 182	-2 474 504
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-255 322	-38 229 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 322	-38 229 286
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	25 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-774 793	-874 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-774 793	24 125 264
Årets kassaflöde	722 067	-16 578 526
Likvida medel vid årets början	9 132 953	25 711 479
Likvida medel vid årets slut	9 855 020	9 132 953
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	9 136 202	8 414 706
Kassa och bank	718 818	718 247
	9 855 020	9 132 953

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. Minimisättningsregleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	93 000
Mötesarvode	78 400	147 200
Arvode föreningsvald revisor	13 000	13 000
Övriga arvoden och ersättningar	16 000	16 000
Utbildning och konferenser	-	11 250
Sociala kostnader	37 296	58 074
	237 696	338 524

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	9 764 760	9 389 484
Hysesintäkter lokaler	66 832	77 678
Hysesintäkter garage och p-platser	821 647	749 991
Försäkringsersättning	20 800	-
Kabel-tv	218 400	218 400
Bredband	273 000	273 000
Intäkter el	448 378	489 631
Övriga intäkter	75 712	50 116
	11 689 529	11 248 300

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	730 161	630 113
Löpande underhåll	355 193	376 701
El	668 167	788 682
Uppvärmning	1 402 610	1 510 726
Vatten	520 280	464 948
Sophämtning	257 265	258 131
Fastighetsförsäkring	158 853	218 757
Städning	207 582	181 754
Förvaltningskostnader	986 665	982 753
Extern revision	17 875	17 300
Personalkostnader	237 696	338 524
Utrangering stammar	-	392 469
Kabel-TV	220 945	219 278
Bredband	277 512	275 944
Vinterskötsel	52 423	120 313
Övrig drift	214 926	192 500
	6 308 153	6 968 893

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättstuga	-	46 375
Utfört underhåll installationer	61 250	-
Utfört underhåll mark	128 635	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	48 125
	189 885	94 500

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 501 844	2 489 079
Inventarier	55 045	55 045
	2 556 889	2 544 124

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 881	12 014
Övriga ränteintäkter	424	259
	8 305	12 273

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 426 407	1 366 159
Övriga räntekostnader	1 042	2 383
	1 427 449	1 368 542

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	122 958 153	37 468 715
-Årets anskaffningar	255 322	87 751 463
-Årets utrangeringar	-	-2 262 025
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	123 213 475	122 958 153
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 029 267	-10 409 744
-Årets utrangering	-	1 869 556
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 501 844	-2 489 079
	-13 531 111	-11 029 267
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	109 682 364	111 928 886
<i>Taxeringsvärde</i>	125 000 000	125 000 000
Byggnader - bostäder	3 604 000	3 604 000
	128 604 000	128 604 000
Mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Mark - lokaler	2 935 000	2 935 000
	85 935 000	85 935 000
Summa taxeringsvärde	214 539 000	214 539 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	41 313	49 563 490
Årets anskaffningar	-	37 099 921
Överfört till investering	-	-86 622 098
Kostnadsfört som underhåll	-41 313	-
Redovisat värde vid årets slut	-	41 313

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	998 138	998 138
	<u>998 138</u>	<u>998 138</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-375 396	-320 350
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-55 045	-55 046
	<u>-430 441</u>	<u>-375 396</u>
Redovisat värde vid årets slut	567 697	622 742

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 677	177
	<u>2 677</u>	<u>177</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	123 716	123 485
Fastighetsförsäkring	169 161	158 853
El medlemmar	130 195	147 500
Övrigt	16 431	14 931
	<u>439 503</u>	<u>444 769</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	571	-
Swedbank	718 247	718 247
	<u>718 818</u>	<u>718 247</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	106898	1,1	2021-06-30	19 500 000	19 700 000
Stadshypotek	125669	1,32	2022-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	150010	1,49	2023-12-30	19 600 000	19 800 000
Stadshypotek	38636	1,2	2020-09-01	-	3 286 355
Stadshypotek	87309	1,1	2021-03-30	2 198 167	2 244 691
Stadshypotek	87961	1,1	2021-03-30	3 582 495	3 658 315
Stadshypotek	953094	1,62	2020-06-01	-	7 534 166
Stadshypotek	174662	1,28	2024-04-30	25 000 000	25 000 000
Swedbank	2753744602	1,69	2021-06-23	5 332 441	5 449 369
Swedbank	2854027048	1,41	2020-03-28	-	3 500 000
Stadshypotek	301984	1,06	2028-09-01	14 185 000	-
				<u>109 398 103</u>	<u>110 172 896</u>
Nästa års beräknade amortering				-639 272	-912 712
Nästa års omförhandling				-30 173 831	
Kortfristig skuld				-30 813 103	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				78 585 000	109 260 184
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				106 201 743	104 696 624

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 688 000	111 688 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	111 688 000	111 688 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-	22 320
Arbetsgivaravgift	-	16 085
Mervärdesskatt	4 998	4 587
Inre fond	36 652	36 652
Övriga kortfristiga skulder	131 388	64 700
	173 038	144 344

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	235 000	235 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 029 354	1 016 431
Upplupna räntekostnader	75 362	79 497
Upplupen el	82 645	51 226
Upplupen vatten	44 079	41 129
Upplupen värme	202 297	220 191
Upplupen sophämtning	22 399	19 243
Upplupna fakturor Byggmästargruppen	-	1 376 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	40 163
	1 705 136	3 079 023

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärrdal

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrdal för år 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 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 2020 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 den / 2021

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald
revisor

Till Revisorn i HSB Brf Kärrdal

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrdal för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sollentuna den / 2021

HSB Brf Kärrdal

.....
Styrelsens ordförande