

Årsredovisning för
BRF Karlavagnen 34
716444-1151

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Karlavagnen 34, 716444-1151, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Beskattning

Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnader

Föreningen Brf Karlavagnen 34 bildades 1986-12-22.

I maj 2008 förvärvades fastigheten Göteborg Lunden 8:6 av dåvarande fastighetsägare Alsi Fem Ekonomisk Förening för köpeskillingen 5 071 053 kr. Samtidigt förvärvades samtliga 1 000 andelar i Gruvmannen 205 Ekonomisk förening u.ä.t Alsi Fem Ekonomisk förening för en köpeskillning av 11 038 947 kr. I december 2008 såldes Alsi Fem Ekonomisk förening till S-bolag Börsen AB för 1 kr. 11 utav föreningens 13 lägenheter ombildades vid tillfället till bostadsrätter. Under hösten 2008 såldes den ena av lägenheterna och en ligger fortfarande kvar som hyresrätt.

Föreningen äger fastigheten Lunden 8:6 som består av 13 st lägenheter varav 12 st är bostadsrätter och en hyresrätt. Under året har inga överlåtelse skett. Föreningens fastighet är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Fastighetens värdeår är 1979. Lägenhetsytan är 966 kvm varav 905 kvm är upplåten med bostadsrätt och 61 kvm med hyresrätt.

Fördelningen av lägenheterna är

1 rok 2 rok 3 rok 4 rok
2 st 3 st 7 st 1 st

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

Medlemmar

Medlemmar vid årets slut 16

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2019 beslutades att avgifterna återigen skulle höjas efter att de stått stilla under ett par år. Detta aktualiserades i samband med att styrelsen beslutade om att fastigheten behöver renoveras och att avsättningarna till detta behövde bli större.

Renoveringarna som utfördes hade sin grund i den underhållsplan som utfördes av Sustend i augusti 2018. Denna visade på ett antal punkter där underhållet var eftersatt. Styrelsen beslutade att göra en större renovering och på så sätt säkra underhållet för flera kommande år.

Styrelsen tog in offerter och handlade till sist upp Tommy Byggare som utförde samtliga åtgärder inom ramen för totalentreprenad. Projektet startades under Mars 2019 och avslutades i Oktober samma år.



Samtidigt byggdes balkonger i de tre etagelägenheterna. Dessa bekostades av innehavarna själva.

I samband med renoveringen och behovet av nya lån gjordes föreningens lån om med nya villkor och bindningstider för att lättare kunna förutsäga vilken kostnadsmassa föreningen har. Föreningen är fortsatt lågt belånade och äger fortfarande en hyreslägenhet vilken är uthyrd.

Inga större renoveringar är planerade inom de närmsta åren.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emelie Jansson	Ordinarie ledamot, kassör
Ivan Perisa	Ordinarie ledamot
Johan Brännberg	Ordinarie ledamot
Thomas de Silva	Ordinarie ledamot
Frans Pavel	Ordinarie ledamot, ordförande
Ditte Strand	Ordinarie ledamot, sekreterare

Fredrik Gustavsson	Suppleant
Johanna Morgensterns	Suppleant
Joakim Bratt	Suppleant

Viktor Bengtsson	Revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Stadgar

Den senaste ekonomiska planen registrerades 2008-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-02.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	498 135	484 800	484 800	483 444
Resultat efter finansiella poster	-2 352 301	-31 072	16 762	11 249
Soliditet, %	67	84	84	84
Årsavgift+ hyra/kvm totalyta	513	502	502	501
Lån/ kvm totalyta	4 263	2 691	2 705	2 705
Elkostnad/ kvm totalyta	22	22	25	19
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	36	40	28

Total bostadsyta 966 kvm

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser / upplätelser</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	17 109 498	398 721	-3 837 455	-31 072
Omföring av föreg års vinst			-31 072	31 072
Reservering fond för yttre underhåll		53 400	-53 400	
Årets resultat				-2 352 301
Vid årets slut	17 109 498	452 121	-3 921 927	-2 352 301

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att eget kapital, kronor -6 274 228 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 921 927
årets resultat	-2 352 301
Totalt	-6 274 228
disponeras för	
Avsättning till yttre reparationsfond	240 000
balanseras i ny räkning	-6 514 228
Summa	-6 274 228

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	495 168	484 800
Övriga rörelseintäkter	2	2 967	6 094
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>498 135</u>	<u>490 894</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 627 366	-314 240
Övriga externa kostnader	4	-69 892	-59 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-111 375	-111 375
Summa rörelsekostnader		<u>-2 808 633</u>	<u>-485 402</u>
Rörelseresultat		<u>-2 310 498</u>	<u>5 492</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 803	-36 564
Summa finansiella poster		<u>-41 803</u>	<u>-36 564</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 352 301</u>	<u>-31 072</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-2 352 301</u>	<u>-31 072</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 352 301</u>	<u>-31 072</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 605 997	15 714 093
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 570	21 849
Summa materiella anläggningstillgångar		15 624 567	15 735 942
Summa anläggningstillgångar		15 624 567	15 735 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 415	931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 781	10 058
Summa kortfristiga fordringar		14 196	10 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 256 908	595 501
Summa kassa och bank		1 256 908	595 501
Summa omsättningstillgångar		1 271 104	606 490
SUMMA TILLGÅNGAR		16 895 671	16 342 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		452 121	398 721
Upplåtelseavgift		1 041 435	1 041 435
Insatser		16 068 063	16 068 063
Summa bundet eget kapital		17 561 619	17 508 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 921 927	-3 837 455
Årets resultat		-2 352 301	-31 072
Summa fritt eget kapital		-6 274 228	-3 868 527
Summa eget kapital		11 287 391	13 639 692
<i>Långfristiga skulder</i>	10,12		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 369 000	2 586 331
Summa långfristiga skulder		2 369 000	2 586 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 749 331	13 500
Leverantörsskulder		1 412 363	32 129
Skatteskulder		15	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	77 571	70 780
Summa kortfristiga skulder		3 239 280	116 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 895 671	16 342 432



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	106
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	424 272	415 968
Hyror	70 896	68 832
Övrigt	2 967	6 094
Summa	498 135	490 894

Not 3 Driftkostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Elavgifter	21 074	21 710
Värme	90 721	96 980
Vatten & avlopp	36 346	34 405
Renhållning	41 568	40 451
Trädgård	4 850	12 565
Reparation & underhåll	2 398 014	75 350
Försäkringspremie	21 731	20 010
TV	13 062	12 769
Summa	2 627 366	314 240

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvode	21 250	12 500
Förvaltningskostnader	23 452	23 420
Fastighetsavgift	17 901	17 381
Fastighetskostnader	7 289	6 485
Summa	69 892	59 786

Not 5 Personal**Personalkostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	-	-
Summa	-	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	108 096	108 096
Inventarier, verktyg och installationer	3 279	3 279
Summa	111 375	111 375

**Not 7 Anläggningstillgångar
Byggnader och Mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 438 470	16 438 470
	16 438 470	16 438 470
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-724 377	-616 281
-Årets avskrivning enligt plan	-108 096	-108 096
	-832 473	-724 377
Redovisat värde vid årets slut	15 605 997	15 714 093

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 775	32 775
Vid årets slut	32 775	32 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 926	-7 647
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 279	-3 279
Vid årets slut	-14 205	-10 926
Redovisat värde vid årets slut	18 570	21 849

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor		-
Tv	3 313	3 265
Försäkringspremie	7 468	6 793
	<u>10 781</u>	<u>10 058</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än två år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,2 % villkorsdag 2020-01-30	-	1 113 331
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,29% villkorsdag 2021-03-30	819 000	873 000
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,2 % villkorsdag 2020-02-10	-	600 000
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,25 % villkorsdag 2024-06-30	1 550 000	-
Totalt	<u>2 369 000</u>	<u>2 586 331</u>
Följande belopp förfaller till betalning ett år efter balansdagen	1 749 331	13 500
Totalt	<u>1 749 331</u>	<u>13 500</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	6 567	2 264
Förutbetalda årsavgifter	39 060	34 416
El -kostnader	4 837	5 020
Värmekostnader	12 107	14 080
Beräknad revisionsarvode	15 000	15 000
	<u>77 571</u>	<u>70 780</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>5 068 000</u>	<u>5 068 000</u>
Summa ställda säkerheter	5 068 000	5 068 000

Underskrifter

2020-05-



Johan Brännberg



Emelie Jansson



Ivan Perisa



Frans Pavel

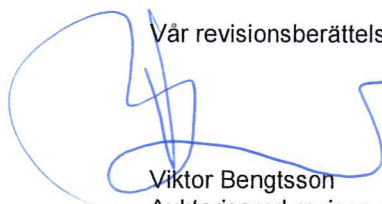


Ditte Strand



Thomas de Silva

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2020



Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34, org.nr 716444-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

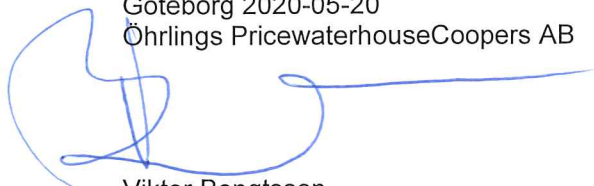
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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.

Göteborg 2020-05-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor