

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kiruna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lena Agneta Rova	Ordförande	
Hans Maths Ahlqvist	Ledamot	Avsagt sitt uppdrag 2020
Katharina Annika Lise-Lott Edefall	Ledamot	Avsagt sitt uppdrag 2020
Berit Ethel Lisbet Mämmi	Ledamot	
Monika Carina Ridhult	Ledamot	

Eva Ann-Helen Jakobsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden på grund av Covid19 pandemin.

Revisor

Thomas Taavo Ordinarie Extern Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Lennart Mattsson Sammanställande

1 R C R

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-25. Ej genomförd pga pandemin/restriktioner.
Extra föreningsstämma hölls 2020-12-03. Extra stämma med anledning medlemsröstning "Inglasning av balkonger".

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valen 2	2018	Kiruna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

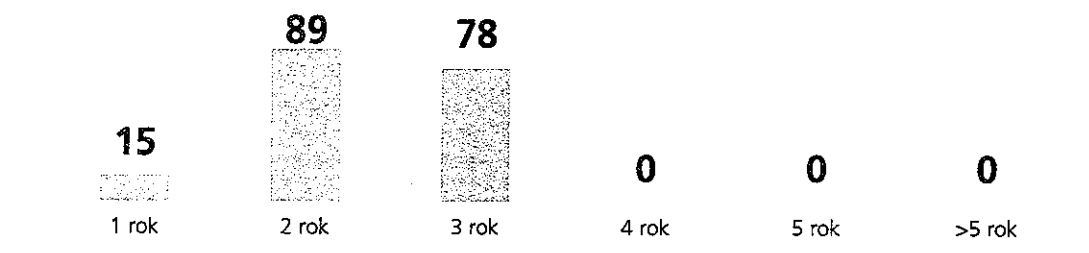
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 223 m², varav 10 562 m² utgör lägenhetsyta och 661 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 182 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kalles Brädgård AB, Försäljning kaminer	49 m ²	2011-10-01
Kiruna Mail, Logestikföretag	49 m ²	1998-06-03
Muchler Advokatbyrå, advokatbyrå	49 m ²	2017-09-14
Lottas Hud AB, Solarium, manikyr och frisör	170 m ²	2017-01-18
Kiruna Stöckelenius AB, medicinsk fotvård	49 m ²	2019-05-22
Torneträsk Fritidsförening	25 m ²	1999-12-01
Fysiorehab Häst och Hund	57 m ²	2020-09-01
Taxi Kiruna AB	90 m ²	2020-07-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu Hus 32
Tvättstuga Hus 20	Tvättstuga Hus 20
Tvättstuga Hus 24	Tvättstuga Hus 24
Tvättstuga Hus 28	Tvättstuga Hus 28
Tvättstuga Hus 32	Tvättstuga Hus 32
Tvättstuga Hus 36	Tvättstuga Hus 36
Brf Kontorslokal	Hus 36

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av bastu, ventilationsanläggning, dörr och aggregat	2020	Genomförd
Radonmätning	2020	Genomförd
Uppdatering av parkmiljö, lekpark, underlag och blomådor	2020	Genomförd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av parkmiljö, lekpark staket	2021	Planerad
Renovering av affärslokal Hus 32	2021	Planerad
Ventilations Kontroll OVK	2021	Uppskattad
Takbyte Hus 20	2021	Uppskattad
Genomgång av synlig grund	2021	Restaurera
Inglasning balkonger	2021	Under utredning
Restaurering dagvattenbrunn hus 24	2022	Uppskattad
Restaurering dagvattenbrunn hus 28	2022	Uppskattad
Stupränna med utkast	2022	Under utredning
Asfaltrenovering hela fastigheten	2022	Under utredning
Takbyte hus 36	2023	Uppskattad
Uppdatering av entrédörrar	2025	Uppskattad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
-----------------------	-------------------------------------

Övrig information

Föreningen planerar avsluta samarbetet med tidigare revisionsstöd. Planerar förnya styrelsen. Planerar ansöka om Swish.

Föreningens ekonomi

Sänkningen på 573 kronor avsåg avtal Kiruna kommun som hade löpt i 24 månader mellan 2018-11-01 -- 2020-10-31

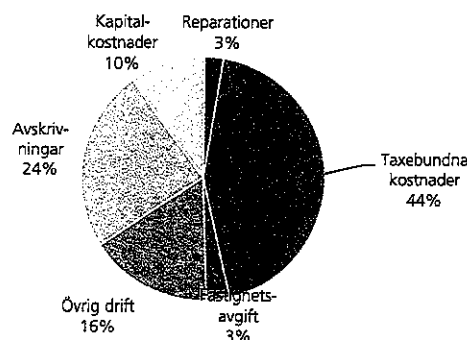
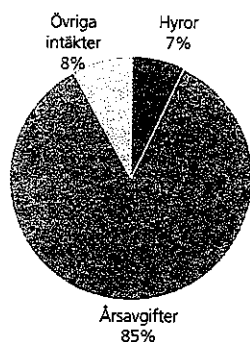
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-10-31 med 573 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 381 045	6 830 465
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 018 726	11 526 896
Finansiella intäkter	663	672
Minskning kortfristiga fordringar	32 362	1 129 759
	12 051 750	12 657 327
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 429 166	6 735 272
Finansiella kostnader	945 445	959 660
Ökning av långfristiga fordringar	1 296 858	3 585 861
Minskning av långfristiga skulder	1 098 350	1 401 433
Minskning av kortfristiga skulder	311 025	424 521
	10 080 844	13 106 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 351 951	6 381 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 970 906	-449 420

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsredovisningen för 2019 blev väldigt försenad. Den granskade årsredovisningen blev klar 2020-12-14. Årsstämma för 2019 kunde inte hållas som planerat 2020-11-25 pga. av två orsaker, årsredovisningen var försenad och restriktionerna kring pandemi Covid-19.

Föreningen har genomfört extra stämma med poströstning. Stämman avsåg röstning om inglasning av balkonger enligt förslag från BALCO.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 182 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	969	986	1 061
Hyror/m ² hyresrättsyta	581	588	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 024	6 128	6 261
Elkostnad/m ² totalyta	75	39	106
Värmekostnad/m ² totalyta	194	175	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	72	52	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	86	1 093
Soliditet (%)	13	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 349	1 448	14 428
Nettoomsättning (tkr)	11 055	11 249	12 332

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 562 m² bostäder och 661 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	639 971	0	0	639 971
Reservfond	17 165	0	0	17 165
Upplåtelseavgifter	10 849	0	0	10 849
Fond för yttre underhåll	3 555 892	292 524	0	3 263 368
S:a bundet eget kapital	4 223 877	292 524	0	3 931 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 256 034	-292 524	1 447 861	2 100 697
Årets resultat	2 348 999	2 348 999	-1 447 861	1 447 861
S:a fritt eget kapital	5 605 033	2 056 475	0	3 548 558
S:a eget kapital	9 828 910	2 348 999	0	7 479 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 348 999
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 548 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-292 524</u>
summa balanserat resultat	5 605 033

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>5 605 033</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 054 608	11 248 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	964 118	277 999
Summa rörelseintäkter		12 018 726	11 526 896
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 718 678	-5 664 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 194	-845 438
Personalkostnader	Not 6	-203 294	-225 480
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 295 778	-2 384 775
Summa rörelsekostnader		-8 724 944	-9 120 047
RÖRELSERESULTAT		3 293 781	2 406 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		663	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-945 445	-959 660
Summa finansiella poster		-944 782	-958 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 348 999	1 447 861
ÅRETS RESULTAT		2 348 999	1 447 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 014 913	62 310 691
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 014 913	62 310 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	7 946 837	6 649 979
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 946 837	6 649 979
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 961 750	68 960 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 743	4 976
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 582 453	2 977 795
Summa kortfristiga fordringar		5 585 196	2 982 771
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 780 235	3 444 117
Summa kassa och bank		2 780 235	3 444 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 365 432	6 426 888
SUMMA TILLGÅNGAR		76 327 181	75 387 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 820	650 820
Reservfond		17 165	17 165
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 555 892	3 263 368
Summa bundet eget kapital		4 223 877	3 931 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 256 034	2 100 697
Årets resultat		2 348 999	1 447 861
Summa fritt eget kapital		5 605 033	3 548 558
SUMMA EGET KAPITAL		9 828 910	7 479 911
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	61 109 501	63 615 027
Summa långfristiga skulder		61 109 501	63 615 027
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	2 515 944	1 108 768
Leverantörsskulder		232 360	539 037
Skatteskulder		30 012	20 548
Övriga skulder		1 510 609	1 613 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 099 845	1 010 465
Summa kortfristiga skulder		5 388 770	4 292 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 327 181	75 387 558

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskrivet	3-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	10 232 454	10 577 687
Avsättning inre fond	0	-168 810
Hyror lokaler	383 928	388 938
Hyror parkering moms	1 050	0
Hyror parkering	196 075	195 375
Hyror garage	235 086	244 477
Hyror förråd	10 080	11 317
Hysesrabatt	-4 000	0
Öresutjämning	-65	-86
	11 054 608	11 248 897

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	200
Övriga intäkter	964 118	277 799
	964 118	277 999

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 125	4 642
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 000	19 500
	Snöröjning/sandning	353 689	280 563
	Städning entreprenad	227 327	178 572
	Städning enligt beställning	8 000	7 900
	Hissbesiktning	6 363	6 158
	Myndighetstillsyn	30 460	0
	Bevakning	11 187	10 463
	Gemensamma utrymmen	13 153	1 577
	Gård	1 449	35 084
	Serviceavtal	73 616	46 334
	Förbrukningsmateriel	27 095	6 602
	Störningsjour och larm	0	2 340
	Fordon	0	7 235
		783 464	606 970
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	86 765
	Lokaler	4 495	24 163
	Gemensamma utrymmen	0	28 125
	Tvättstuga	18 323	1 508
	Bastu/pool	7 233	11 239
	Entré/trapphus	0	3 357
	Lås	14 589	4 348
	Installationer	0	33 661
	VVS	9 444	35 275
	Värmeanläggning/undercentral	22 872	0
	Ventilation	52 044	0
	Elinstallationer	15 880	34 884
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 434	1 894
	Hiss	1 560	1 979
	Tak	12 657	0
	Balkonger/altaner	0	33 299
	Mark/gård/utemiljö	24 198	59 178
	Garage/parkering	18 678	2 219
		232 407	361 894
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	124 072
	Lokaler	0	77 500
	Entré/trapphus	36 625	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	12 500	0
	Tak	4 984	186 661
		54 109	388 233
	Taxebundna kostnader		
	El	836 819	437 064
	Värme	2 173 473	1 966 440
	Vatten	808 508	586 398
	Sophämtning/renhållning	321 305	406 865
		4 140 105	3 396 767
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	2 842	420 672
	Självrisk	9 300	0
	Kabel-TV	190 313	195 394
	Bredband	8 980	16 926
		211 435	632 992
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	297 158	277 498

TOTALT DRIFTKOSTNADER **5 718 678** **5 664 353**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	0
	Medlemsinformation	13	0
	Tele- och datakommunikation	15 804	0
	Inkassering avgift/hyra	8 100	0
	Hysesförluster	2 502	0
	Revisionsarvode extern revisor	67 500	0
	Föreningskostnader	0	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 649	0
	Förvaltningsarvode	209 000	0
	Förvaltningsarvoden övriga	160 350	0
	Administration	14 599	0
	Korttidsinventarier	2 203	0
	Konsultarvode	19 797	0
	Övriga kostnader	0	845 035
		507 194	845 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	171 576	0
	Sociala kostnader	31 718	53 904
	Övriga personalkostnader	0	171 576
		203 294	225 480

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 012 611	2 012 611
	Markanläggning	283 167	283 167
	Inventarier	0	88 997
		2 295 778	2 384 775

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 788 907	114 788 907
	Utgående anskaffningsvärde	114 788 907	114 788 907
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 478 216	-50 182 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 295 778	-2 295 778
	Utgående avskrivning enligt plan	-54 773 994	-52 478 216
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 014 913	62 310 691
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 158 360	14 158 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 242 000	76 242 000
	Taxeringsvärde mark	21 266 000	21 266 000
		97 508 000	97 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 800 000	93 800 000
	Lokaler	3 708 000	3 708 000
		97 508 000	97 508 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	999 144	999 144
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	999 144	999 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-999 144	-910 147
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-88 997
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-999 144	-999 144
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Multi a 25	4 882 719	5 051 763	3 585 861
Stratega 10	2 174 857	2 674 087	2 174 858
Stratega Ränta	583 260	768 601	583 260
Nordea obligationer	306 000	306 000	306 000
	7 946 836	8 800 451	6 649 979

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 703	40 867
Klientmedel hos SBC	5 571 715	2 936 928
Inkasso	3 035	0
	5 582 453	2 977 795

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 263 368	2 970 844
Reservering enligt stadgar	292 524	292 524
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	3 555 892	3 263 368

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,920 %	878 193	1 226 543	2021-01-15
Handelsbanken	1,570 %	48 746 520	49 496 520	2023-10-30
Kiruna Kommun		14 000 732	14 000 732	
Summa skulder till kreditinstitut		63 625 445	64 723 795	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 515 944	-1 108 768	
		61 109 501	63 615 027	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 045 725 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	69 492	137 559
Avgifter och hyror	872 353	872 906
Ekonomis förvaltning övrigt	158 000	0
	1 099 845	1 010 465

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

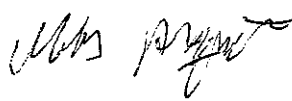
Föreningen planera inglasning av balkonger. Föreningen anlitar sanering av klotter.
Föreningen renoverar parkmiljön. Radonmätning genomförs.

Styrelsens underskrifter


KIRUNA den 28/4 2021



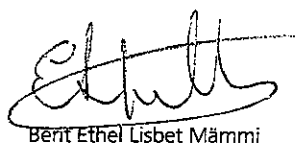
Lena Agneta Rova
Ordförande



Hans Maths Ahlqvist
Ledamot



Katharina Annika Lise-Lott Edefall
Ledamot

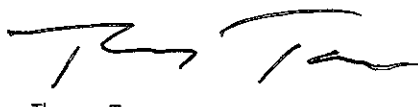


Bert Ethel Lisbet Mämmi
Ledamot



Monika Carina Ridhult
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Thomas Taavo
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen org.nr 797300-0040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlavagnen 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 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 ha 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 Brf Karlavagnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Luleå den 28 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor