

Årsredovisning för

BRF Karlavagnen 34

716444-1151

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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 två 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 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen dragit in fiber i fastigheten.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emelie Jansson	Ordinarie ledamot, kassör
Ivan Perisa	Ordinarie ledamot
Johan Brännberg	Ordinarie ledamot
Johanna Morgensterns	Ordinarie ledamot
Ditte Strand	Ordinarie ledamot
Frans Pavel	Ordinarie ledamot, ordförande

Fredrik Gustavsson Suppleant
Tomas de Silva Suppelant

Viktor Bengtsson Revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 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

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	510 313	498 135	484 800	484 800
Resultat efter finansiella poster	-61 111	-2 352 301	-31 072	16 762
Soliditet, %	72	67	84	84
Årsavgift+ hyra/kvm totalyta	524	513	502	502
Lån/ kvm totalyta	4 433	4 263	2 691	2 705
Elkostnad/ kvm totalyta	21	22	22	25
Vattenkostnad/kvm totalyta	48	38	36	40

Total bostastdsyta 966 kvm

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser / upplåtelser</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	17 109 498	452 121	-3 921 927	-2 352 301
Omföring av föreg års vinst			-2 352 301	2 352 301
Reservering fond för yttre underhåll		240 000	-240 000	
Årets resultat				-61 111
Vid årets slut	17 109 498	692 121	-6 514 228	-61 111

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att eget kapital, kronor -6 575 339 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-6 514 228
årets resultat	-61 111
Totalt	-6 575 339
disponeras för	
Avsättning till yttre reparationsfond	240 000
balanseras i ny räkning	-6 815 339
Summa	-6 575 339

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	1		
Nettoomsättning	2	505 776	495 168
Övriga rörelseintäkter	2	4 537	2 967
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		510 313	498 135
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-295 415	-2 627 366
Övriga externa kostnader	4	-108 935	-69 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-111 375	-111 375
Summa rörelsekostnader		-515 725	-2 808 633
Rörelseresultat		-5 412	-2 310 498
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 699	-41 803
Summa finansiella poster		-55 699	-41 803
Resultat efter finansiella poster		-61 111	-2 352 301
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-61 111	-2 352 301
Skatter			
Årets resultat		-61 111	-2 352 301

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 497 901	15 605 997
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 291	18 570
Summa materiella anläggningstillgångar		15 513 192	15 624 567
Summa anläggningstillgångar		15 513 192	15 624 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 076	3 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 442	10 781
Summa kortfristiga fordringar		10 518	14 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		102 200	1 256 908
Summa kassa och bank		102 200	1 256 908
Summa omsättningstillgångar		112 718	1 271 104
SUMMA TILLGÅNGAR		15 625 910	16 895 671

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		692 121	452 121
Upplåtelseavgift		1 041 435	1 041 435
Insatser		16 068 063	16 068 063
Summa bundet eget kapital		17 801 619	17 561 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 514 228	-3 921 927
Årets resultat		-61 111	-2 352 301
Summa fritt eget kapital		-6 575 339	-6 274 228
Summa eget kapital		11 226 280	11 287 391
Långfristiga skulder	10,12		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 750 000	2 369 000
Summa långfristiga skulder		1 750 000	2 369 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 532 331	1 749 331
Leverantörsskulder		35 016	1 412 363
Skatteskulder		691	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	81 592	77 571
Summa kortfristiga skulder		2 649 630	3 239 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 625 910	16 895 671



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	432 756	424 272
Hyror	73 020	70 896
Övrigt	4 537	2 967
Summa	510 313	498 135

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	20 039	21 074
Värme	80 936	90 721
Vatten & avlopp	46 807	36 346
Renhållning	45 917	41 568
Trädgård	15 751	4 850
Reparation & underhåll	34 289	2 398 014
Försäkringspremie	24 352	21 731
TV	13 324	13 062
Främmande tjänster	14 000	
Summa	295 415	2 627 366

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsarvode	20 000	21 250
Förvaltningskostnader	24 582	23 452
Fastighetsavgift	18 577	17 901
Bredband	38 058	-
Fastighetskostnader	7 718	7 289
Summa	108 935	69 892

Not 5 Personal

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	-	-
Summa	-	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 438 470	16 438 470
	16 438 470	16 438 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-832 473	-724 377
-Årets avskrivning enligt plan	-108 096	-108 096
	-940 569	-832 473
Redovisat värde vid årets slut	15 497 901	15 605 997

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 775	32 775
Vid årets slut	32 775	32 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 205	-10 926
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 279	-3 279
Vid årets slut	-17 484	-14 205
Redovisat värde vid årets slut	15 291	18 570

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor		-
Tv		3 313
Försäkringspremie	8 442	7 468
	8 442	10 781

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,29% villkorsdag 2021-03-30	-	819 000
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,266% villkorsdag 2022-01-30	200 000	
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,25 % villkorsdag 2024-06-30	1 550 000	1 550 000
Totalt	1 750 000	2 369 000
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	2 532 331	1 749 331
Totalt	2 532 331	1 749 331

9

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	6 539	6 567
Förutbetalda årsavgifter	33 540	39 060
El -kostnader	4 947	4 837
Värmekostnader	10 715	12 107
Beräknad revisionsarvode	17 125	15 000
Vatten/renhållning	8 726	-
	81 592	77 571

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

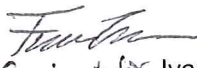
	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 068 000	5 068 000
Summa ställda säkerheter	5 068 000	5 068 000

Underskrifter

2021-05-31

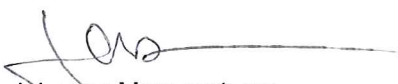

Johan Brännberg


Emelie Jansson

 FRANS PAVEL
Suppleant för Ivan Perisa

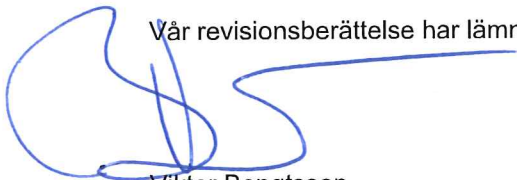

Frans Pavel

 Thomas de Silve
Suppleant för Ditte Strand


Johanna Morgensterns

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021-06-07



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 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 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. Risker 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 2020 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 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.

Göteborg 2021-06-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor