

ÅRSREDOVISNING FÖR TIDEN 2020-01-01--2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 3 med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**STYRELSE OCH REVISOR****Ordinarie ledamöter**

Pia Bastholm	Ordförande
Johan Borhäll Bengtsson	Ledamot
Josefina Hertzman	Ledamot
Jimmy Luzha	Ledamot

Revisor

Marcus Torstensson

Styrelsen har avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Föreningens uppgift är att tillhandahålla 6 lägenheter till sina medlemmar.

Föreningen hyr därutöver ut två lägenheter, varav en har varit outhyrd hela året och den andra har varit uthyrd 1,5 månad.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	47	45	52	51
Res. efter fin. poster (tkr)	33	-333	37	61
Nettoomsättning (tkr)	335	352	364	361

Alla belopp redovisas i SEK och heltal om inget annat anges.

TH

Händelser under året

Verksamhetsåret har till stor del bestått av normalt förvaltningsarbete.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Under året har föreningen flyttat sin sopstation längre ut mot gatan för att slippa ha soptunnorna precis intill fastighetens fönster.

Den 1 oktober höjde man månadsavgifterna med 1%.

I övrigt kan nämnas att 3 försäljningar av bostadsrätter har genomförts under året.

Förändring av eget kapital

	<u>Grundavgift</u>	<u>Uppskrivnings</u> <u>fond</u>	<u>Underhålls-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	4 214 638,00	2 667 410,00	98 970,00	-2 580 319,33	-332 724,00
Disposition resultat				-332 724,00	332 724,00
Förändr uppskrivning		-24 795,00		24 795,00	
Avsättning underh.fond			14 409,00	-14 409,00	
Redovisat resultat					33 472,00
Utgående balans	4 214 638,00	2 642 615,00	113 379,00	-2 902 657,33	33 472,00

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 888 248,33
Årets resultat	33 472,00
Fondavsättning enl stadgarna	<u>-14 409,00</u>
	-2 869 185,33

Styrelsens förslag till disposition:

Överförs i ny räkning	<u>-2 869 185,33</u>
Summa	-2 869 185,33

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet för räkenskapsåret och ställning per 2020-12-31 hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning.

RESULTATRÄKNING	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	328 599,00	327 780,00
Hyror	<u>6 000,00</u>	<u>24 000,00</u>
	334 599,00	351 780,00
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Fastighetskostnader	Not 3 -115 780,66	-497 832,76
Övriga externa kostnader	Not 4 -56 149,00	-43 864,00
Avskrivningar	Not 5 <u>-60 995,00</u>	<u>-60 995,00</u>
	-232 924,66	-602 691,76
Rörelseresultat	101 674,34	-250 911,76
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-68 202,34</u>	<u>-81 812,24</u>
	-68 202,34	-81 812,24
Resultat före skatt	33 472,00	-332 724,00
Årets resultat	33 472,00	-332 724,00

BALANSRÄKNING PER

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 6

7 993 987,008 054 982,00*Summa materiella anläggningstillgångar*7 993 987,008 054 982,00

Summa anläggningstillgångar

7 993 987,00

8 054 982,00

Omsättningstillgångar:

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 309,009 913,00*Summa kortfristiga fordringar*6 309,009 913,00*Kassa och bank*

795 630,67

1 026 571,67

Summa omsättningstillgångar

801 939,67

1 036 484,67

SUMMA TILLGÅNGAR

8 795 926,67

9 091 466,67

M

BALANSRÄKNING PER

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Andelskapital	4 214 638,00	4 214 638,00
Uppskrivningsfond	2 642 615,00	2 667 410,00
Underhållsfond	<u>113 379,00</u>	<u>98 970,00</u>
	6 970 632,00	6 981 018,00

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 902 657,33	-2 580 319,33
Årets resultat	<u>33 472,00</u>	<u>-332 724,00</u>
	-2 869 185,33	-2 913 043,33

Summa eget kapital

4 101 446,67 4 067 974,67

Långfristiga skulder

Not 7

Skulder till kreditinstitut	<u>4 540 000,00</u>	<u>4 630 000,00</u>
-----------------------------	---------------------	---------------------

Summa långfristiga skulder

4 540 000,00 4 630 000,00

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	90 000,00	90 000,00
Leverantörsskulder	4 594,00	6 909,00
Skatteskuld	22 448,00	20 043,00
Övriga kortfristiga skulder	0,00	235 043,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>37 438,00</u>	<u>41 497,00</u>

Summa kortfristiga skulder

154 480,00 393 492,00

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

8 795 926,67 9 091 466,67

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 1 - Redovisning- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd.

Byggnad 0,85% (0,85%)

Not 2 - Personal

Föreningen har under året haft 0 (0) anställda varav 0 (0) kvinnor, ersättning till styrelsen har utgått med 0 kr. Sociala avgifter har uppgått till 0 kr.

Not 3 - Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	12 786,00	13 574,00
Värme	42 641,32	42 763,99
El	4 832,34	7 437,77
Renhållning	13 090,00	13 754,00
Rep. och underhåll	8 927,00	388 235,00
Fastighetsförsäkring	7 767,00	7 078,00
Kabel TV	14 305,00	13 974,00
Fastighetsskatt	<u>11 432,00</u>	<u>11 016,00</u>
	115 780,66	497 832,76

Not 4 - Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
- revision	9 250,00	9 125,00
- redovisning	35 110,00	28 092,00
- bankkostnader	1 449,00	5 947,00
- diverse övriga kostnader	<u>10 340,00</u>	<u>700,00</u>
	56 149,00	43 864,00

Not 5 - Avskrivningar

<u>Avskrivningar enligt plan</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnad	60 995,00	60 995,00
Summa avskrivningar enligt plan	60 995,00	60 995,00

Not 6 - Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anskaffningsvärde	5 767 795,00	5 767 795,00
Utgående ack. anskaffningsvärde	5 767 795,00	5 767 795,00
Ingående ack avskrivningar enligt plan	-373 790,00	-337 590,00
Årets avskrivningar enligt plan	-36 200,00	-36 200,00
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-409 990,00	-373 790,00
Ingående ack uppskrivningar anskaffningsvärde	2 917 000,00	2 917 000,00
Utgående ack uppskrivningar anskaffningsvärde	2 917 000,00	2 917 000,00
Ingående ack avskrivningar uppskrivning	-256 023,00	-231 228,00
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-24 795,00	-24 795,00
Utgående ack avskrivning uppskrivning	-280 818,00	-256 023,00
Utgående planmässigt restvärde	7 993 987,00	8 054 982,00
Fastighetens taxeringsvärde:	4 803 000,00	4 803 000,00

Not 7 - Långfristiga skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 4 180 000 (4 270 000) kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 8 - Ställda panter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
STÄLLDA PANTER		
Fastighetsinteckningar	4 720 000,00	4 720 000,00
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Helsingborg 2021-04-22

Styrelsen



Pia Bastholm
Ordförande

Johan Borhäll Bengtsson



Josefina Hertzman



Jimmy Luzha

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-03



Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 3, org.nr 769616-5401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 3 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

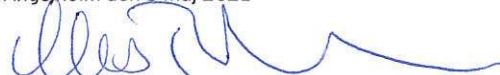
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 3 maj 2021



Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor