

Årsredovisning 2020

BRF KARLSÖN

769616-7928



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLSÖN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-06-08.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, i stadsdelen Kärrtorp och har beteckningen Hävringe 2. Fastigheten upplåts med tomträtt. Föreningen har 58 bostadsrätter.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2020) uppgår till 4 386 kvm, varav 3 814 kvm utgör lägenhetsarea och 572 kvm lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1,5 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 25 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sara Olsson	Ordförande
Mikael Karlsson	Sekreterare
Sofie Lindesten	Kassör
Ari Punkki	Ledamot
Björn Ahlén	Ledamot
Glenn Hällström	Suppleant
Sofia Hallgren	Suppleant
Pär Sandberg	Suppleant

VALBEREDNING

Charlotte Axelsson och Lolo Hultsten

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst 2 ledamöter i förening.

REVISOR

Margareta Kleberg Revisor BDO AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2016 Genomfört OVK
- 2017 Bytt inpasseringssystem på portarna
- 2017 Påbörjat översyn av fastighetens portar, glastak över entré samt renovering portar
- 2018 Föryngringsbeskrining av buskar innegården
- 2018 Fullföljt översyn av fastighetens portar
- 2018 Målat träfasader på Sop/cykel- hus samt Carport enl u-plan
- 2018 Spolat fastighetens avlopp enl u-plan
- 2018 Placerat blomkrukor vid entréerna
- 2018 Placerat blomkrukor för att hindra cyklar att kollidera med utgång från port
- 2019 Genomföra en ny energideklaration enl u-plan
- 2019 Genomföra OVK, 3års plan
- 2019 Underhåll av trapphus enl u-plan
- 2019 Anlägga en pergola på föreningens gård samt byte av trätrall
- 2019 Bytt ut delar av yttre belysningsstolpars armaturer till LED belysning
- 2019 Kompletterat gymmet med ytterligare utrustning
- 2020 Cykelförråd, ses över för ett bättre nyttjande
- 2020 Utbyte av LED-lampor i källargångarna
- 2020 Underhåll av trädgård och plantering av träd
- 2020 Energideklarationen genomförd

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Optimering av energiförbrukning
- 2021 Fortsatt installation av cykelställ i cykelförråden i källaren
- 2021 Utbyte av trädgårdsmöbler

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala AB
Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Ingen höjning av årsavgiften inför 2021. Avgiften har varit oförändrad sedan år 2015.
Amortering på 200 000 kr gjord på ett av lånen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens uthyrningslokal för övernattning har haft en lägre nyttjandegrad än tidigare år, antagligen p.g.a. Covid-19.

Andrahandsuthyrning, under året har 7% av lägenheterna varit uthyrda i andra hand.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 415 323	3 439 191	3 455 901	3 423 297
Resultat efter fin. poster	-655 566	-1 058 390	-457 946	-744 306
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	442 532	623 070	755 815	632 595
Taxeringsvärde	92 664 000	92 664 000	78 342 000	78 342 000
Bostadsyta, kvm	3 814	3 814	3 814	3 814
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	820	820	820	820
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 795	7 854	8 116	8 116
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,61	1,71	1,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	105 238 000	-	-	105 238 000
Fond, yttre underhåll	623 070	-	-180 538	442 532
Balanserat resultat	-4 672 650	-1 058 390	180 538	-5 550 502
Årets resultat	-1 058 390	1 058 390	-655 566	-655 566
Eget kapital	100 130 030	0	-655 566	99 474 464

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 550 502
Årets resultat	-655 566
Totalt	-6 206 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	182 884
Balanseras i ny räkning	-6 388 952
	-6 206 068

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 415 323	3 439 191
Rörelseintäkter		693	693
Summa rörelseintäkter		3 416 016	3 439 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 035 071	-2 315 774
Övriga externa kostnader	8	-158 606	-237 415
Personalkostnader	9	-104 904	-76 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 376 188	-1 376 568
Summa rörelsekostnader		-3 674 769	-4 006 737
RÖRELSERESULTAT		-258 753	-566 853
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 813	-491 537
Summa finansiella poster		-396 813	-491 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 566	-1 058 390
ÅRETS RESULTAT		-655 566	-1 058 390

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	125 854 637	127 226 537
Maskiner och inventarier	12	0	4 288
Summa materiella anläggningstillgångar		125 854 637	127 230 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 854 637	127 230 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 704	24 331
Övriga fordringar	13	1 511	3 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 061	113 939
Summa kortfristiga fordringar		124 276	141 595
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 061 486	3 694 302
Summa kassa och bank		4 061 486	3 694 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 185 762	3 835 897
SUMMA TILLGÅNGAR		130 040 399	131 066 722

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 238 000	105 238 000
Fond för yttre underhåll		442 532	623 070
Summa bundet eget kapital		105 680 532	105 861 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 550 502	-4 672 650
Årets resultat		-655 566	-1 058 390
Summa fritt eget kapital		-6 206 068	-5 731 040
SUMMA EGET KAPITAL		99 474 464	100 130 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 212 334	29 956 000
Summa långfristiga skulder		19 212 334	29 956 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 518 666	0
Leverantörsskulder		174 302	342 566
Skatteskulder		216 028	170 670
Övriga kortfristiga skulder		12 712	7 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	431 893	459 602
Summa kortfristiga skulder		11 353 601	980 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 040 399	131 066 722

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	3 694 302	4 055 302
Resultat efter finansiella poster	-655 566	-1 058 390
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 376 188	1 376 568
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	720 622	318 178
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 319	144 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-145 758	176 505
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	592 183	639 001
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-225 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	367 183	-360 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 061 486	3 694 302

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	6 307	17 442
Hysesintäkter, lokaler	1 400	20 400
Hysesintäkter, p-platser	271 100	273 095
Årsavgifter, bostäder	3 127 116	3 127 116
Överlåtelseavgift	0	1 138
Övernattnings-/gästlägenhet	9 400	0
Övriga intäkter	693	693
Summa	3 416 016	3 439 884

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	9 734	10 563
Brandskydd	5 000	0
Fastighetsskötsel	337 185	75 796
Hiss serviceavtal	34 634	33 105
Klottersanering	8 103	6 900
Mattservice	7 268	9 995
Snöskottning	4 218	45 049
Städning	87 995	90 239
Trädgårdsarbete	139 898	55 331
Övrigt	24 563	3 901
Summa	658 597	330 878

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	138 973	347 446
Reparationer hissar	107 615	137 489
Summa	246 588	484 935

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Målning trapphus	0	320 576
Övrigt	0	49 304
Summa	0	369 880

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	69 892	103 070
Fjärrvärme	476 427	504 152
Sophämtning	116 931	63 347
Vatten	79 847	75 996
Summa	743 097	746 565

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	1 428	1 428
Fastighetsförsäkringar	28 510	28 508
Fastighetsskatt	109 522	106 506
Kabel-TV	16 330	16 074
Tomträttsavgälder	231 000	231 000
Summa	386 790	383 516

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	76 568	74 732
Bankkostnader	5 129	6 548
Datakommunikation	4 442	4 372
Förbrukningsmaterial	6 659	91 428
Inkasso	180	598
Medlems- & föreningsavg	6 060	0
Postbefordran	337	531
Revisionsarvoden	36 313	31 493
Serv.avg branschorg.	0	5 950
Styr.möte/stämma/städdag	1 457	7 098
Trivselåtgärder	4 739	0
Övriga externa kostnader	6 015	7 947
Övriga förvaltningskostnader	10 709	6 719
Summa	158 606	237 415

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	21 403	16 305
Styrelsearvoden	83 501	60 675
Summa	104 904	76 980

Utöver det ordinarie arvodet 50 tkr så har även 500 kr betalats ut till varje person per möte.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	396 148	491 367
Övriga räntekostnader	665	170
Summa	396 813	491 537

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	137 190 000	137 190 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 190 000	137 190 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 963 463	-8 591 563
Årets avskrivning	-1 371 900	-1 371 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 335 363	-9 963 463
Utgående restvärde enligt plan	125 854 637	127 226 537

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	60 292 000	60 292 000
Taxeringsvärde mark	32 372 000	32 372 000
Summa	92 664 000	92 664 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 262	68 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 262	68 262
Ingående ackumulerad avskrivning	-63 974	-59 306
Avskrivningar	-4 288	-4 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 262	-63 974
Utgående restvärde enligt plan	0	4 288

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 158	2 321
Skattekonto	353	1 004
Summa	1 511	3 325

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	119	119
Försäkringspremier	21 731	20 644
Förvaltning	19 918	19 142
Kabel-TV	4 095	4 082
Tomträtt	57 750	57 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 448	12 202
Summa	118 061	113 939

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-09-24	1,46 %	10 318 666	10 318 666
Stadshypotek	2025-09-30	0,98 %		9 918 667
Stadshypotek	2023-03-01	1,07 %	9 718 667	9 718 667
Stadshypotek	2025-09-30	0,98 %	9 693 667	
Summa			29 731 000	29 956 000

Varav kortfristig del 10 518 666

-del som amorteras inom ett år 200 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	0	12 000
Fjärrvärme	62 287	64 043
Förutbetalda avgifter/hyror	283 093	283 393
Städning	3 989	0
Utgiftsräntor	34 236	61 970
Vatten	13 308	12 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 980	25 500
Summa	431 893	459 602

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	32 156 000	32 156 000
Summa	32 156 000	32 156 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ari Punkki
Vice ordförande

Björn Ahlén
Ledamot

Mikael Karlsson
Sekreterare

Sofie Lindesten
Kassör

Sara Olsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Margareta Kleberg
Revisor

Verification

Transaction ID	rJTBcECYd-SygaS9EAK_
Document	Brf Karlsön, 769616-7928 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Janni Karlsson

Signing parties

Sara Olsson	Sara.c.olsson@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ari Punkki	ari@drivforvaltning.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mikael Karlsson	mickebagis@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Björn Ahlén	bjornahlen@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sofie Lindesten	Sofie.lindesten@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Margareta Kleberg	Margareta.Kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to Sara.c.olsson@icloud.com

2021-05-28 11:39:21 CEST,

E-mail invitation sent to ari@drivforvaltning.se

2021-05-28 11:39:21 CEST,

E-mail invitation sent to mickebagis@gmail.com

2021-05-28 11:39:21 CEST,

E-mail invitation sent to bjornahlen@hotmail.com

2021-05-28 11:39:21 CEST,

E-mail invitation sent to Sofie.lindesten@hotmail.com

2021-05-28 11:39:21 CEST,

Clicked invitation link Björn Ahlén

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64; rv:78.0) Gecko/20100101 Firefox/78.0,2021-05-28 11:42:11 CEST,IP address: 213.66.81.67

Clicked invitation link Ari Punkki

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 11:42:22 CEST,IP address: 83.250.137.68

Document signed by ARI PUNKKI

Birth date: 01/10/1968,2021-05-28 11:43:16 CEST,

Clicked invitation link Mikael Karlsson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; CLT-L29) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-05-28 11:54:00 CEST,IP address: 83.250.132.19

Document signed by MIKAEL KARLSSON

Birth date: 29/06/1980,2021-05-28 11:55:11 CEST,

Clicked invitation link Sofie Lindesten

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-28 12:11:30 CEST,IP address: 193.182.2.196

Document signed by Sofie Astrid Lindesten

Birth date: 04/02/1988,2021-05-28 12:12:12 CEST,

Clicked invitation link Sara Olsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 12:19:59 CEST,IP address: 83.250.131.144

Document signed by SARA OLSSON

Birth date: 22/04/1990,2021-05-28 12:21:33 CEST,

Document signed by Björn Jesper Ahlén

Birth date: 10/07/1980,2021-05-28 13:27:17 CEST,

E-mail invitation sent to Margareta.Kleberg@bdo.se

2021-05-28 13:27:19 CEST,

Clicked invitation link Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-28 13:51:51 CEST,IP address: 217.119.170.26

Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg

Birth date: 02/10/1964,2021-05-28 14:08:54 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsön
Org.nr. 769616-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsön 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 och kassaflöde 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 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 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 huruvida 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlsön 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, eller
- 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.

Stockholm den 28 maj 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor