

# Årsredovisning 2019

**BRF KARLSÖN**  
**769616-7928**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## Innehåll:

|                        | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Kassaflödesanalys      | 9    |
| Noter                  | 10   |

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

## 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 (2019) uppgår till 4 386 kvm, varav 3 814 kvm utgör lägenhetsarea och 572 kvm lokalaria.

#### 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      |
| Ari Punkii       | Vice ordförande |
| Pontus Boström   | Sekreterare     |
| Pär Sandberg     | Kassör          |
| Björn Ahlén      | Ledamot         |
| Glenn Hällström  | Suppleant       |
| Sofia Hallgren   | Suppleant       |
| Anders Gerschman | Suppleant       |

#### Valberedning

Charlotte Axelsson och Mikael Karlsson

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst 2 ledamöter tillsammans. X

Revisor

Margareta Kleberg    Revisor    BDO AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. 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    Föryngringsbeskränning 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 ytterliggare utrustning

Planerade underhåll

- 2020    Cykelförråd, ses över för ett bättre nyttjande
- 2020    Påbörja installation av laddstolpar
- 2020    Se över plattor på gård enl U-hållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo Uppsala AB  
Teknisk förvaltning    Åkerlunds Fastighetsservice

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgiften inför 2020. Avgiften har varit oförändrad sedan år 2015.  
En större amortering har skett under året i samband med omsättning av ett lån. Bytt bank för föreningens verksamhet

Förändringar i avtal

Föregående ekonomisk förvaltare har i samband med förändring av ägarstruktur bytt namn till Nabo i Uppsala AB, ingen förändring av kontaktpersoner har skett.

#### Övriga uppgifter

Föreningens uthyrningslokal för övernattning har haft en nyttjandegrad på 29%.

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

Under året hade vi två städdagar samt en grillkväll i föreningen. Alla tre tillfällena var välbesökta.

Överklagan har gjorts till Mark- & miljödomstolen angående bygget av studentbostäder på Söderarmsvägen ännu inte färdig behandlat av högsta instans.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

#### **Flerårsöversikt**

|                                       | 2019       | 2018       | 2017       | 2016       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 3 439 191  | 3 455 901  | 3 423 297  | 3 425 297  |
| Resultat efter fin. poster            | -1 058 390 | -457 946   | -744 306   | -691 223   |
| Soliditet, %                          | 76         | 76         | 76         | 76         |
| Kassalikviditet %                     | 392        | 541        | 438        | 349        |
| Yttre fond                            | 623 070    | 755 815    | 632 595    | 524 572    |
| Taxeringsvärde                        | 92 664 000 | 78 342 000 | 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            | 7 854      | 8 116      | 8 116      | 8 116      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,61       | 1,71       | 1,71       | 2,19       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

#### **Förändringar i eget kapital**

|                       | 2018-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 105 238 000        | -                             | -                        | 105 238 000        |
| Fond, yttre underhåll | 755 815            | -                             | -132 745                 | 623 070            |
| Balanserat resultat   | -4 347 448         | -457 946                      | 132 745                  | -4 672 650         |
| Årets resultat        | -457 946           | 457 946                       | -1 058 390               | -1 058 390         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>101 188 420</b> | <b>0</b>                      | <b>-1 058 390</b>        | <b>100 130 030</b> |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -4 672 650               |
| Årets resultat      | <u>-1 058 390</u>        |
| Totalt              | <u><b>-5 731 040</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 160 329                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -340 867                 |
| Balanseras i ny räkning              | <u>-5 550 502</u>        |
|                                      | <u><b>-5 731 040</b></u> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 3 439 191                  | 3 477 433                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 693                        | 1 545                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 439 884</b>           | <b>3 478 978</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -2 315 774                 | -1 799 015                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -237 415                   | -152 371                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -76 980                    | -76 513                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 376 568                 | -1 378 832                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 006 737</b>          | <b>-3 406 731</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-566 853</b>            | <b>72 247</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 116                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -491 537                   | -530 309                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-491 537</b>            | <b>-530 193</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 058 390</b>          | <b>-457 946</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 058 390</b>          | <b>-457 946</b>            |

## Balansräkning

|                                               | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 127 226 537        | 128 598 437        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 4 288              | 8 956              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>127 230 825</b> | <b>128 607 393</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>127 230 825</b> | <b>128 607 393</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 24 331             | 86 117             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 1 004              | 50 700             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 113 939            | 146 775            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>139 274</b>     | <b>283 592</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 694 302          | 4 055 302          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 694 302</b>   | <b>4 055 302</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>3 833 576</b>   | <b>4 338 893</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>131 064 401</b> | <b>132 946 286</b> |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 105 238 000        | 105 238 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 623 070            | 755 815            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>105 861 070</b> | <b>105 993 815</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -4 672 650         | -4 347 448         |
| Årets resultat                               |     | -1 058 390         | -457 946           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 731 040</b>  | <b>-4 805 395</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>100 130 030</b> | <b>101 188 420</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 29 956 000         | 30 956 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>29 956 000</b>  | <b>30 956 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 342 566            | 186 091            |
| Skatteskulder                                |     | 170 670            | 127 690            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 5 533              | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 459 602            | 488 085            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>978 371</b>     | <b>801 866</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>131 064 401</b> | <b>132 946 286</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>4 055 302</b>           | <b>3 212 065</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 058 390                 | -457 946                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 376 568                  | 1 378 832                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>318 178</b>             | <b>920 886</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 144 318                    | -104 693                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 176 505                    | 27 044                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>639 001</b>             | <b>843 236</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -1 000 000                 | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-1 000 000</b>          | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-360 999</b>            | <b>843 236</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>3 694 302</b>           | <b>4 055 302</b>           |

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karlsön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %  |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrning      | 17 442           | 20 452           |
| Hysesintäkter, lokaler   | 20 400           | 51 400           |
| Hysesintäkter, p-platser | 273 095          | 277 385          |
| Årsavgifter, bostäder    | 3 127 116        | 3 127 116        |
| Övriga intäkter          | 1 831            | 2 625            |
| <b>Summa</b>             | <b>3 439 884</b> | <b>3 478 978</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 10 563         | 8 376          |
| Fastighetsskötsel               | 75 796         | 74 810         |
| Hiss serviceavtal               | 33 105         | 32 000         |
| Klottersanering                 | 6 900          | 4 300          |
| Mattservice                     | 9 995          | 0              |
| Snöskottning                    | 45 049         | 59 739         |
| Städning                        | 90 239         | 83 881         |
| Trädgårdsarbete                 | 55 331         | 90 210         |
| Övrigt                          | 3 901          | 5 195          |
| <b>Summa</b>                    | <b>330 878</b> | <b>358 510</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer               | 347 446        | 26 445        |
| Reparationer hissar        | 137 489        | 44 288        |
| <b>Summa</b>               | <b>484 935</b> | <b>70 733</b> |

| <b>Not 5, Planerade underhåll</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Målning trapphus                  | 320 576        | 0              |
| Övrigt                            | 49 304         | 273 300        |
| <b>Summa</b>                      | <b>369 880</b> | <b>273 300</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 103 070        | 101 416        |
| Fjärrvärme                         | 504 152        | 516 624        |
| Sophämtning                        | 63 347         | 64 905         |
| Vatten                             | 75 996         | 74 891         |
| <b>Summa</b>                       | <b>746 565</b> | <b>757 836</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                             | 1 428          | 1 864          |
| Fastighetsförsäkringar               | 28 508         | 25 745         |
| Fastighetsskatt                      | 106 506        | 64 164         |
| Kabel-TV                             | 16 074         | 15 864         |
| Tomträttsavgälder                    | 231 000        | 231 000        |
| <b>Summa</b>                         | <b>383 516</b> | <b>338 637</b> |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 74 732         | 73 238         |
| Bankkostnader                          | 6 548          | 4 253          |
| Datakommunikation                      | 4 372          | 4 446          |
| Förbrukningsmaterial                   | 91 428         | 9 862          |
| Inkasso                                | 598            | 0              |
| Postbefordran                          | 531            | 810            |
| Revisionsarvoden                       | 31 493         | 30 575         |
| Serv.avg branschorg.                   | 5 950          | 5 830          |
| Styr.möte/stämma/städdag               | 7 098          | 0              |
| Övriga externa kostnader               | 7 947          | 23 357         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 6 719          | 0              |
| <b>Summa</b>                           | <b>237 415</b> | <b>152 371</b> |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 16 305        | 16 688        |
| Styrelsearvoden                 | 60 675        | 59 825        |
| <b>Summa</b>                    | <b>76 980</b> | <b>76 513</b> |

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 491 367        | 530 156        |
| Övriga räntekostnader                                     | 170            | 153            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>491 537</b> | <b>530 309</b> |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>               | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 137 190 000        | 137 190 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 137 190 000        | 137 190 000        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -8 591 563         | -7 217 403         |
| Årets avskrivning                             | -1 371 900         | -1 374 160         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -9 963 463         | -8 591 563         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>127 226 537</b> | <b>128 598 437</b> |

| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 60 292 000        | 54 582 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 32 372 000        | 23 760 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>92 664 000</b> | <b>78 342 000</b> |

| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 68 262            | 68 262            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 68 262            | 68 262            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -59 306           | -54 634           |
| Avskrivningar                                 | -4 668            | -4 672            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -63 974           | -59 306           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>4 288</b>      | <b>8 956</b>      |

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 1 004             | 50 700            |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 004</b>      | <b>50 700</b>     |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                                                    | 119               | 119               |
| Försäkringspremier                                          | 20 644            | 0                 |
| Förvaltning                                                 | 19 142            | 18 683            |
| Kabel-TV                                                    | 4 082             | 4 017             |
| Tomträtt                                                    | 57 750            | 57 750            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 12 202            | 66 206            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>113 939</b>    | <b>146 775</b>    |

| <b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld             | Skuld             |
|--------------------------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|                                            |                  |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| Swedbank                                   |                  |           | 0                 | 10 718 667        |
| Swedbank                                   | 2021-09-24       | 1,46 %    | 10 318 666        | 10 318 666        |
| Swedbank                                   | 2020-09-25       | 1,60 %    | 9 918 667         | 9 918 667         |
| Stadshypotek                               | 2020-02-25       | 1,05 %    | 9 718 667         |                   |
| <b>Summa</b>                               |                  |           | <b>29 956 000</b> | <b>30 956 000</b> |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                                          | 12 000            | 10 822            |
| Fjärrvärme                                                  | 64 043            | 68 388            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 283 393           | 283 781           |
| Utgiftsräntor                                               | 61 970            | 68 186            |
| Vatten                                                      | 12 696            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 25 500            | 56 908            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>459 602</b>    | <b>488 085</b>    |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 32 156 000        | 32 156 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>32 156 000</b> | <b>32 156 000</b> |

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Pågående arbete med att anskaffa och installera laddstolpar för bilar. Påbörjar översyn av cykelförråd med syfte att kunna förvara fler cyklar samt på ett mer ordnat sett.

✓

## Underskrifter

Johannos Hou, 2020 - 05 - 14

Ort och datum



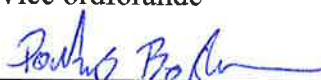
Sara Olsson  
Ordförande



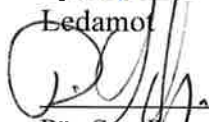
Ari Punkki  
Vice ordförande



Björn Ahlén  
Ledamot



Pontus Boström  
Sekreterare



Pär Sandberg  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 18



Margareta Kleberg  
Revisor

## 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 2019.

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 2019 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 2019 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 18 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor