

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlavagnen
Org nr: 716426-0015



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Karlavagnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre räntekostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 268% till 274%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 139 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 706 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Ljuragatan 2A-D i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	21
4 rum och kök	8
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	34
Antal p-platser	11

 Total bostadsarea

3 798 m²

Årets taxeringsvärde	90 104 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 104 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Triple-Play

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 95 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar ett underhållsbehov på 505 tkr för de närmaste 10 åren.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 354 tkr enligt underhållsplanen.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Ceder	Ordförande	Stämman	2021
Madeleine Biewendt	Sekreterare	Stämman	2022
Christer Jacobson	Vice ordförande	Stämman	2021
Kaj Tärning	Ledamot	Stämman	2022
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gustafsson	Suppleant	Stämman	2022
Rasema Hasanagic	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kpmg Ab	Auktoriserad revisor	Stämman
Annette Wallsing	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Hamid Gharakhani (sammankallande)	Stämman
Leif Lindbäck	Sämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.
 Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgifter höjdes senast med 2% fr o m 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017*
Nettoomsättning	2 912	2 847	2 734	669
Resultat efter finansiella poster	-432	-495	-692	-256
Resultat exklusive avskrivningar	706	642	444	28
Soliditet %	70	69	70	68
Likviditet %	274	268	178	101
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	641	610	610
Driftkostnader, kr/m ²	294	264	221	58
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	294	264	221	58
Ränta, kr/m ²	134	152	159	38
Underhållsfond, kr/m ²	304	211	117	23
Lån, kr/m ²	11 606	11 707	11 714	11 714

* 2017 endast 3 månaders utfall.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 795 000	801 000	-1 748 052	-495 274
Disposition enl. årsstämmobeslut			-495 274	495 274
Reservering underhållsfond		354 000	-354 000	
Årets resultat				-432 249
Vid årets slut	103 795 000	1 155 000	-2 597 326	-432 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 243 326
Årets resultat	-432 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-354 000
Summa	-3 029 574

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 029 574**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 912 461	2 846 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 682	23 014
Summa rörelseintäkter		2 963 143	2 869 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 115 913	-1 001 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 852	-556 649
Personalkostnader	Not 6	-88 399	-98 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 138 560	-1 137 590
Summa rörelsekostnader		-2 886 724	-2 793 653
Rörelseresultat		76 419	75 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	1 396	5 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-510 064	-576 504
Summa finansiella poster		-508 668	-571 190
Resultat efter finansiella poster		-432 249	-495 274
Resultat före skatt		-432 249	-495 274
Årets resultat		-432 249	-495 274



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	144 587 137	145 722 787
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 800	41 710
Summa materiella anläggningstillgångar		144 625 937	145 764 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	25 500	25 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		144 651 437	145 789 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 045	200
Övriga fordringar	Not 13	16 237	4 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	277 439	195 614
Summa kortfristiga fordringar		294 721	200 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 587 878	1 319 205
Summa kassa och bank		1 587 878	1 319 205
Summa omsättningstillgångar		1 882 599	1 519 790
Summa tillgångar		146 534 036	147 309 787



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 795 000	103 795 000
Fond för yttre underhåll		1 155 000	801 000
Summa bundet eget kapital		104 950 000	104 596 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 597 326	-1 748 052
Årets resultat		-432 249	-495 274
Summa fritt eget kapital		-3 029 574	-2 243 326
Summa eget kapital		101 920 426	102 352 674
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 925 875	44 390 500
Summa långfristiga skulder		43 925 875	44 390 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	146 500	74 000
Leverantörsskulder		121 522	64 645
Skatteskulder	Not 16	613	18 940
Övriga skulder		19 574	49 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	399 528	359 985
Summa kortfristiga skulder		687 737	566 613
Summa eget kapital och skulder		146 534 038	147 309 787



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2137
Laddbox garage	Linjär	15	2034

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 481 672	2 433 168
Hyrer, garage	267 360	263 560
Hyrer, p-platser	56 100	56 100
Hyrer, övriga	4 800	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 659	-39 234
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-425
Elavgifter	118 188	130 986
Summa nettoomsättning	2 912 461	2 846 555

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	7 121	18 694
Övriga rörelseintäkter	43 561	4 320
Summa övriga rörelseintäkter	50 682	23 014



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-95 043	-37 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 040	-17 040
Försäkringspremier	-47 641	-46 917
Kabel- och digital-TV	-178 642	-150 340
Återbäring från Riksbyggen	0	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 515	-365
Serviceavtal	-828	0
Obligatoriska besiktningar	-45 970	-4 566
Bevakningskostnader	0	-2 499
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 148	-6 106
Snö- och halkbekämpning	-6 018	-16 647
Förbrukningsinventarier	-37 230	-21 609
Vatten	-108 272	-105 727
Fastighetsel	-223 833	-263 847
Uppvärmning	-266 533	-285 152
Sophantering och återvinning	-54 515	-50 528
Förvaltningsarvode drift	-8 685	0
Summa driftskostnader	-1 115 913	-1 001 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 797	-492 709
IT-kostnader	0	-278
Övriga riskkostnader	-17 248	-11 787
Arvode, yrkesrevisorer	-17 395	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 556	-14 148
Kreditupplysningar	0	-662
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 822	-10 900
Telefon och porto	-144	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-3 825
Bankkostnader	-4 065	-5 467
Summa övriga externa kostnader	-543 852	-556 649



Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-18 840
Sammanträdesarvoden	0	-43 660
Övriga ersättningar	0	-759
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 230	-7 310
Övriga personalkostnader	0	-8 049
Sociala kostnader	-18 769	-19 787
Summa personalkostnader	-88 399	-98 405

Föreningen har inga anställda, endast arvorderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 135 650	-1 135 650
Avskrivning Installationer	-2 910	-1 940
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 138 560	-1 137 590

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 396	2 866
Övriga ränteintäkter	0	2 448
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 396	5 314

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-510 088	-576 296
Övriga räntekostnader	24	-208
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-510 064	-576 504

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 278 000	136 278 000
Mark	12 000 000	12 000 000
	148 278 000	148 278 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 278 000	148 278 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 555 213	-1 419 563
	-2 555 213	-1 419 563
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 135 650	-1 135 650
	-1 135 650	-1 135 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 690 863	-2 555 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	144 587 137	145 722 787
Varav		
Byggnader	132 587 137	133 722 787
Mark	12 000 000	12 000 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	43 650	
	43 650	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	43 650
	0	43 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 650	43 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 940	0
	-1 940	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 910	1 940
	-2 910	1 940
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-4 850	-1 940
	-4 850	-1 940
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 850	-1 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 800	41 710
Varav		
Installationer	38 800	41 710

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
51 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 500	25 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	25 500	25 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	428	0
Momsfordringar	15 809	4 771
Summa övriga fordringar	16 237	4 771



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 483	47 641
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 949	121 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 536	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 471	26 031
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 439	195 614

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	44 072 375	44 464 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 500	-74 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 925 875	44 390 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,72%	2020-09-02	14 800 000	-14 500 000	300 000	0
SWEDBANK	1,72%	2022-09-02	14 883 000	0	0	14 883 000
SEB	0,65%	2023-09-28	0	14 500 000	18 125	14 481 875
SEB	0,67%	2024-09-28	14 781 500	0	74 000	14 707 500
Summa			44 464 500	0	392 125	44 072 375

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 586 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 43 339 875 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder, fastighetsskatt	613	18 940
Summa skatteskulder	613	18 940

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

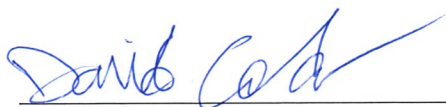
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	36 000	36 000
Upplupna sociala avgifter	11 253	11 253
Upplupna räntekostnader	3 203	4 225
Upplupna elkostnader	25 130	24 727
Upplupna värmekostnader	43 432	46 321
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 116	6 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 394	216 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 528	359 985

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 483 000	44 483 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-03-11
Ort och datum



David Ceder



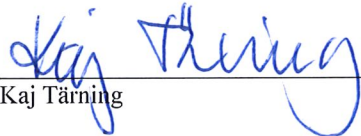
Christer Jacobson



Madeleine Biewendt



Dan Håkansson



Kaj Tärning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Annette Wallsing
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen, org. nr 716426-0015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 22 april 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Annette Wallsmij

Förtroendevald revisor