

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Häradshövdingen 1 Karlgårdsvägen 2-24 931 62 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1965-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22.
Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är:
Brf Karlgård, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Stationsgatan 12, 931 31 Skellefteå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1968-69, ombyggnadsår 1989-90 samt 2005.
Tomtareal: 12 430 kvm. Tomten ägs av föreningen.
Boarea: 6 616,5kvm

Föreningens hus består av 81 st. lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.
Fastigheten består av 6 st. flerfamiljshus med 3 våningar samt källare i 4 av husen.
I två av källarplanen finns gemensam tvättstuga. Föreningen har dessutom hobbylokaler samt så finns bastu/relax och föreningslokal att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kokvrå	3	69
2 rum o kokvrå	6	282
2 rum o kök	15	1027,5
3 rum o kök	33	2887,5
4 rum o kök	21	2040
5 rum o kök	3	310,5
	81	6616,5 kvm

I föreningen finns det 9 st. öppna bilplatser, 44 carportplatser som ägs av bostadsrättsföreningen samt 19 st. carportar som ägs av respektive medlem.
Laddstolpar för elbilar är installerade på 13 st carportplatser

I föreningen debiteras medlemmarnas hushållsel ut via månadsavgifterna, preliminär debitering sker under 11 månader sedan så avläses måtarna i slutet av augusti och slutreglering sker enligt faktisk förbrukning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemi

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Föreningen har inte drabbats av den pågående pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen noggrant och bedömer i dagsläget som att pandemin inte kommer att få några större konsekvenser på föreningens ekonomi.

NORDVESTOR
FÖRVALTNING

Underhåll och skötsel

Under året har följande underhåll utförts:

- målning av trapphus
- installation av kodlås på entrédörrar
- två nya tvättmaskiner
- putslagning
- ommålning av socklar, utbyte av plåtbleck samt målning av entréer
- installation av två väggstolar i varje trappuppgång
- uppfräschning av målrum
- beskärning av träd, buskar och planteringar samt viss nyplantering
- iordningställande av fyra besöksparkeringar
- nya motorvärmarruttag till en del av bilplatserna utan tak
- byte av belysning i carportar påbörjades i slutet av året som kommer att färdigställas i början av 2021

Ekonomi

Föreningen har efter upphandling omsatt ett lån hos Handelsbanken på 10 år, ny ränta 1,09% tidigare 1,36%

På det rörliga lånet hos Swedbank har en extraamortering skett med 1 miljon kronor.

Snittränta per bokslutsdatum 1,15%, (fg. år 1,24%). Se specifikationer över bindningstider under not 9.

Under året har föreningen drabbats av försäkringsskador som främst varit väderberoende.

Föreningens avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Nordvestor Förvaltning AB
Utvändig markskötsel, klippt, plantering, snöröjning	Utemiljö AB
Trappstädning	Wikk AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Kabel TV	ComHem, avtalet uppsagt, nytt avtal tecknas våren 2021
Kortläsare, serviceavtal	Valters lås
Elarbeten	Envico Elparner
El samt fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Avfallshämtning, förpackningar	Stena Recycling
Sophämtning, restavfall, matavfall	Skellefteå Kommun
Avtal som tecknas separat av medlem	
Bredband	ComHem eller valfri leverantör via Skekraft.net

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan som följs.

Historiskt underhåll

Stomme och grund	2006, dränering
Fasad	1990, 2015 tvättad, 2020 sockel, måln o byte
Fönster	1990
Tak	2001 recond av papptak
Balkonger	2012-13
El	2019-20 led-armaturer källare
Ventilation	2016
Trapphus	2020, måln trapphus, installation kodlås
Stambyte	2006 samt renov badrum

Planerat underhåll för 2021:

- Färdigställande av armaturbyte i samtliga carportar
- Byte till ledarmaturer utomhus
- Utredning samt ev. projektering och upphandling av takunderhåll
- Utredning samt ev. projektering och upphandling av värmeväxlare

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Budgeten för 2021 medför oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2020	2019
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	123	126
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	15
Antalet avgående medlemmar under året	-12	-18
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	120	123

Under året har 6 styck överlåtelse noterats (år 2019 12 st.).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Jeanette Morén	ordförande
	Lennart Kågström	vice ordförande
	Britt Löfstedt	sekr.
	Fred Andersson	
	Åke Degerman	
Suppleanter	Henry Lundmark	
	Lena Forsgren	

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Jeanette Morén, Lennart Kågström samt Britt Löfstedt.

Ordinarie revisor PwC
Torbjörn Strandberg, Brf

Revisorsuppleant Annika Stenmark, Brf

Valberedning Ann-Louise Carlsson sammankallande Ingemar Nilsson och Kristin Lundholm.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Historisk utveckling enligt årsredovisningar					
Nettoomsättning, tkr	4 200	4 223	4303*	4 346	4 392
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	766	1 096	874	733
Eget kapital, tkr	8 845	8 895	8 129	7 033	6 158
Soliditet %	53%	50%	44%	37%	32%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	547	547	547	547	547
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	212	212	211	106	106
Låneskuld per 31 dec, kr/kvm boa	1 040	1 224	1 410	1 641	1 811
Taxeringsvärde, totalt (omtax vart 3:e år)	57 052	57 052	41 045	41 045	41 045
Fjärrvärme, Mwh	966	1 071	1 018	1 067	1 010
Vatten, kbm	4 895	4 590	4 286	4 557	4 791
Elförbrukn kwh (ej hushållsel)	63 354	68 050	70 230	66 200	76 830

* Nettoomsättning, p g a momsredovisning skall ske av utdebiterad el (hushållsel samt motorvärmarel) enligt direktiv från skattemyndigheten så sker en minskning av nettoomsättningen. Avdrag för moms gällande kostnaderna sker också.

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen

Boa = boarea

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	781 100	6 312 795	1 035 317	765 688	8 894 900
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		1 200 000	-1 200 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-179 279	179 279		0
Balanseras i ny räkning			765 688	-765 688	0
Årets resultat				-50 218	-50 218
Belopp vid årets utgång	781 100	7 333 516	780 284	-50 218	8 844 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	780 284
Årets resultat	-50 218
Totalt att disponera	730 066

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	700 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-861 941
Balanseras i ny räkning	892 007
Summa	730 066

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	6 312 795
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-861 941
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	700 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	6 150 854

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	4 200 209	4 223 300
Övriga rörelseintäkter	3	0	21 896
Summa rörelseintäkter		4 200 209	4 245 196
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 431 654	-2 481 061
Personal	5	-61 967	-213 253
Övriga externa kostnader		-141 573	-146 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-517 264	-515 260
Summa rörelse kostnader		-4 152 459	-3 355 622
Rörelseresultat		47 750	889 575
Finansiella poster			
Räntekostnader o likn resultatposter		-97 968	-123 887
Summa finansiella poster		-97 968	-123 887
Resultat efter finansiella poster		-50 218	765 688
Årets resultat		-50 218	765 688

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	15 895 389	16 374 799
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>169 214</u>	<u>187 068</u>
Summa anläggningstillgångar		16 064 603	16 561 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 161	15 528
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		<u>59 830</u>	<u>82 387</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>70 991</i>	<i>97 915</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>492 099</u>	<u>1 135 232</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>492 099</i>	<i>1 135 232</i>
Summa omsättningstillgångar		563 091	1 233 147
SUMMA TILLGÅNGAR		16 627 694	17 795 014

BALANSRÄKNING, forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		781 100	781 100
Föreningens underhållsfond		7 333 516	6 312 795
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 114 616	7 093 895
Balanserat resultat		780 284	1 035 318
Årets resultat		-50 218	765 688
<i>Summa fritt eget kapital</i>		730 067	1 801 005
Summa eget kapital		8 844 682	8 894 900
Långfristiga skulder			
	9, 11		
Fastighetslån		6 674 768	7 885 132
Summa långfristiga skulder		6 674 768	7 885 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		210 364	210 364
Leverantörsskulder		302 759	200 710
Övriga skulder		97 904	98 855
Upplupna kostn o förutbet intäkter		497 216	505 053
Summa kortfristiga skulder		1 108 243	1 014 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 627 694	17 795 014

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	30-67 år
Bastu/relax	5-15 år
Laddstolpar	5 år
Inventarier	3 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1429kronor per lägenhet samt 1 % på lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 280tkr.

Enligt beslut i Högsta förvaltningsdomstolen skall utdebitering av el utifrån faktisk förbrukning vara skattepliktigt för Bostadsrättsföreningen. Det innebär att momsredovisning har skett gällande all utdebiterat el fr o m 2018-01-01.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
Garage/bilplatser/årsavgifter bostäder		3 765 964	3 759 438
Hyresbortfall förråd, bilplatser		-1 365	-2 946
Motorvärmareavgifter		14 601	17 247
Prel eldebitering		120 851	121 310
Balkongtillägg		257 940	257 940
Försäljning fastighetsskötsel		0	49 055
Intäkter, gällande bastu, hyra kvarterslokal, hockeykvällar m m		27 655	7 641
Andrahandstillägg, påminnelseavgifter, öresavrundningar m m		14 563	13 615
		4 200 209	4 223 300

NORDVESTOR
FÖRVALTNING

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Vinst vid avyttring maskiner		0	21 896
		0	21 896

Not 4	Fastighetskostnader	2020	2019
Förbrukningsmaterial, skötsel		16 058	8 414
Skötselkostnader (fr o m 2019-05-01)		438 084	334 642
Städkostnad, entreprenad		49 500	49 500
Myndighetsbesiktningar, ventilation, energi		0	10 000
Snöröjning		79 893	69 641
Löpande underhåll		222 830	96 211
Planerat underhåll		861 941	179 279
Fastighetsel		183 462	184 068
Fjärrvärme		784 877	820 380
Vatten		284 055	208 124
Sophämtning		125 744	125 088
Fastighetsförsäkringar		66 417	64 072
Kabel-TV		194 155	192 914
Fastighetsskatt		116 269	112 057
Förbrukningsinventarier, maskinkostnader		8 369	26 671
		3 431 654	2 481 061

Not 5	Personal	2020	2019
Styrelsearvoden		51 600	44 250
Sociala kostnader styrelsen		10 167	10 590
Löner och ersättningar		0	127 375
Sociala kostnader och pensionskostnader		200	31 038
		61 967	213 253

Föreningen har haft 1 st manlig anställd t o m 2019-04-30.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde		25 195 262	25 070 262
Årets anskaffning		20 000	125 000
Utgående anskaffningsvärde		25 215 262	25 195 262
Ingående avskrivningar		-8 820 463	-8 323 057
Årets avskrivning		-499 410	-497 406
Utgående avskrivningar		-9 319 873	-8 820 463
Varav mark		267 000	267 000
Redovisat värde		15 895 389	16 374 799

NORDVESTOR
FÖRVALTNING

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	395 859	434 859
	Årets anskaffning	0	204 922
	Årets utrangering	-2 300	-243 922
	Utgående anskaffningsvärde	393 559	395 859
	Ingående avskrivningar	-208 791	-421 755
	Årets avskrivning	-17 854	-17 854
	Årets utrangering	2 300	230 818
	Utgående avskrivningar	-224 345	-208 791
	Redovisat värde	169 214	187 068

årets utrangering består av inventarie promenadband.

Not 8	Likvida medel	2020-12-31	2019-12-31
	Företagskonto Swedbank	492 099	1 135 232
		492 099	1 135 232

Not 9	Fastighetslåneskuld	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta		
Långgivare	2020-12-31 Oms.datum		
Handelsbanken	1,270% 2022-01-30	1 672 500	1 742 500
Handelsbanken	1,090% 2030-09-30	2 999 332	3 072 936
Swedbank	1,230% 2029-08-24	1 645 800	1 679 560
Swedbank	0,942% rörligt 3-mån	567 500	1 600 500
		6 885 132	8 095 496

Extraamortering på det rörliga lånet utförd med 1 miljon kr.

	Avgår kortfristig del	-210 364	-210 364
	Summa långfristig skuld	6 674 768	7 885 132
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till	5 833 312	7 043 767

Not 10	Ställda panter	2020-12-31	2019-12-31
	Ställda säkerheter		
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
	Fastighetsinteckningar	15 398 700	15 398 700
	(varav i eget förvar 2 229 600 (fg år 2 229 600kr))		
	Summa ställda säkerheter	15 398 700	15 398 700

NORDVESTOR
FÖRVALTNING

Not 11 Eventualförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Borgensåtagande Fastigo

0

7 494

0

7 494

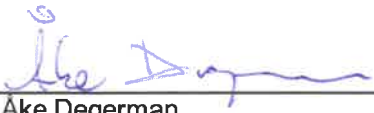
Utträde ur Fastigo har skett 2019-12-31

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Skellefteå 2021-03-24


Jeanette Morén


Britt Löfstedt


Åke Degerman


Lennart Kågström


Fred Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-07


Erik Morén
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Torbjörn Strandberg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlgård org.nr 794700-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlgård, för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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 Bostadsrättsföreningen Karlgård för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

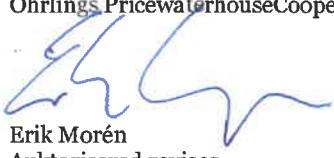
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

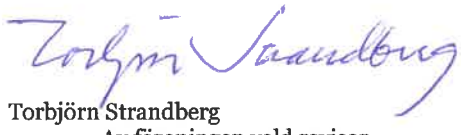
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skellefteå den 3/5 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Morén
Auktoriserad revisor


Torbjörn Strandberg
Av föreningen vald revisor