

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31

| 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             |
|                | <b>81</b> | <b>6616,5</b> kvm |

I föreningen finns det 9 st. öppna bilplatser, 43 carportplatser som ägs av bostadsrättsföreningen samt 20 st. carportar som ägs av respektive medlem.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dessa underhåll utförts, nya tvättmaskiner på Karlgårdsv 2-4, nya armaturer i källarutrymmen, installation av Smart Värme via Skellefteå Kraft för att digitalt kunna avläsa värmeanläggningen. Besiktning av yttertaken samt åtgärder är utfört. Carportarna har riktats upp och nya plintar har gjutits. På innergårdarna har beskärning samt nyplantering skett.

Laddutrustning för elbilar är installerad på 13 carportplatser.

Lås är installerat till soprummen.

En investering/ombyggnation har gjorts i bastu/relax, bubbelbadkar är installerat.

Snittränta per bokslutsdatum 1,24 %, (föreg. år 1,39%).

Under verksamhetsåret har ett lån i samband med omsättningen amorterats ned med 1 000 000 kronor.  
Se specifikation över bindningstider och räntor under not 9.

**NORDVESTOR  
FÖRVALTNING**

Föreningen har en upprättad underhållsplan som följes.

|                  | <u>Senast utfört</u>          | <u>Planerat för 2020</u>                  |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Stomme och grund | Byggn.året<br>2006, dränering | Sockel, spricklagning samt målning        |
| Fasad            | 1990, 2015 tvättad            | Plåtar ovanför sockel, byte               |
| Fönster          | 1990                          |                                           |
| Tak              | 2001                          | Projektering och upphandling takunderhåll |
| Balkonger        | 2012-13                       |                                           |
| El               | 2019 led-armaturer källare    | Fortsättning av byte till ledarmaturer    |
| Ventilation      | 2016                          |                                           |
| Värme            |                               | Projektering samt upphandl. Värmeväxlare  |
| Trapphus         |                               | Målning av räcken, väggar, tak            |
| Stambyte         | 2006 samt renov badrum        |                                           |

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Budgeten för 2020 medför oförändrade avgifter.

## Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

|                                                     | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 126         | 120         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 15          | 16          |
| Antalet avgående medlemmar under året               | -18         | -10         |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | <b>123</b>  | <b>126</b>  |

Under året har 12 styck överlåtelser noterats (år 2018 9 st.).

### Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

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

|                            |                                                                                               |                                        |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <i>Ordinarie ledamöter</i> | Lars-Gunnar Andersson<br>Lennart Kågström<br>Britt Löfstedt<br>Jeanette Morén<br>Åke Degerman | ordförande<br>vice ordförande<br>sekr. |
| <i>Suppleanter</i>         | Agneta Edström<br>Fred Andersson                                                              |                                        |

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Lars-Gunnar Andersson, Åke Degerman samt samt suppleanten Fred Andersson.

*Ordinarie revisor* PwC  
Torbjörn Strandberg, Brf

*Revisorsuppleant* Annika Stenmark, Brf

*Valberedning* Ann-Louise Carlsson sammankallande Ingemar Nilsson och Henry Lundmark

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Övrig förvaltning har handlagts av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen anställd Leif Pettersson t o m 2019-04-30. Föreningen anlitar efter det datumet Nordvestor Förvaltning AB till skötsel samt Utemiljö AB till markskötsel (klippning, planteringar, snöröjning)

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Historisk utveckling enligt årsredovisningar</b> |       |       |       |       |       |
| Nettoomsättning, tkr                                | 4223  | 4303* | 4346  | 4392  | 4396  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | 766   | 1 096 | 874   | 733   | 803   |
| Eget kapital, tkr                                   | 8 895 | 8 129 | 7 033 | 6158  | 5425  |
| Soliditet %                                         | 50%   | 44%   | 37%   | 32%   | 27%   |
| Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter                     | 547   | 547   | 547   | 547   | 547   |
| Avsättning underhållsfond kr/kvm boa                | 212   | 211   | 106   | 106   | 106   |
| Låneskuld per 31 dec, kr/kvm boa                    | 1224  | 1410  | 1641  | 1811  | 2110  |
| Fjärrvärme, Mwh                                     | 1071  | 1018  | 1067  | 1010  | 967   |
| Vatten, kbm                                         | 4590  | 4286  | 4557  | 4791  | 5090  |
| Elförbrukn kwh (ej hushållsel)                      | 68050 | 70230 | 66200 | 76830 | 77910 |

\* 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  | 4 983 534      | 1 268 126           | 1 096 453      | 8 129 213 |
| <b>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</b> |          |                |                     |                |           |
| Reservering fond för yttre underhåll                |          | 1 400 000      | -1 400 000          |                | 0         |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll          |          | -70 739        | 70 739              |                | 0         |
| Balanseras i ny räkning                             |          |                | 1 096 453           | -1 096 453     | 0         |
| Årets resultat                                      |          |                |                     | 765 688        | 765 688   |
| Belopp vid årets utgång                             | 781 100  | 6 312 795      | 1 035 318           | 765 688        | 8 894 901 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Balanserat resultat         | 1 035 318        |
| Årets resultat              | 765 688          |
| <b>Totalt att disponera</b> | <b>1 801 005</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan | 700 000          |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll                 | 500 000          |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll                     | -179 279         |
| Balanseras i ny räkning                                        | 780 284          |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>1 801 005</b> |

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Saldot efter senaste resultatdispositionen              | 6 312 795        |
| Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll          | -179 279         |
| Överföring till fond enligt styrelsens förslag          | 700 000          |
| Extra avsättning enligt stämmobeslut                    | 500 000          |
| Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag | <b>7 333 516</b> |



## RESULTATRÄKNING

|                                                      |            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               | <b>Not</b> |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 4 223 300                | 4 303 068                |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3          | 21 896                   | 6 284                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |            | <b>4 245 196</b>         | <b>4 309 352</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                          |                          |
| Fastighetskostnader                                  | 4          | -2 481 061               | -1 839 074               |
| Personal                                             | 5          | -213 253                 | -582 659                 |
| Övriga externa kostnader                             |            | -146 048                 | -144 288                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 6, 7       | -515 260                 | -489 510                 |
| <b>Summa rörelse kostnader</b>                       |            | <b>-3 355 622</b>        | <b>-3 055 531</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>889 575</b>           | <b>1 253 821</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                          |                          |
| Räntekostnader o likn resultatposter                 |            | -123 887                 | -157 368                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-123 887</b>          | <b>-157 368</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>765 688</b>           | <b>1 096 453</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>765 688</b>           | <b>1 096 453</b>         |

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                              | Not   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>            |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | 6, 10 | 16 374 799        | 16 747 205        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7     | <u>187 068</u>    | <u>13 104</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      |       | <b>16 561 867</b> | <b>16 760 309</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>          |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                       |       | 15 528            | 65 998            |
| Förutbetalda kostn o uppl intäkter      |       | <u>82 387</u>     | <u>118 116</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>    |       | <i>97 915</i>     | <i>184 114</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                   |       |                   |                   |
| Kassa och bank                          | 8     | <u>1 135 232</u>  | <u>1 475 184</u>  |
| <i>Summa kassa och bank</i>             |       | <i>1 135 232</i>  | <i>1 475 184</i>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      |       | <b>1 233 147</b>  | <b>1 659 298</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |       | <b>17 795 014</b> | <b>18 419 607</b> |

## BALANSRÄKNING, forts.

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser               | 781 100          | 781 100          |
| Föreningens underhållsfond       | 6 312 795        | 4 983 534        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>7 093 895</b> | <b>5 764 634</b> |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 035 318        | 1 268 126        |
| Årets resultat                  | 765 688          | 1 096 453        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 801 005</b> | <b>2 364 579</b> |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>8 894 900</b> | <b>8 129 212</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|

#### Långfristiga skulder 9, 11

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån                     | 7 885 132        | 9 087 936        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>7 885 132</b> | <b>9 087 936</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 210 364          | 240 604          |
| Leverantörsskulder                 | 200 710          | 125 099          |
| Övriga skulder                     | 98 855           | 237 387          |
| Upplupna kostn o förutbet intäkter | 505 053          | 599 369          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  | <b>1 014 982</b> | <b>1 202 459</b> |

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>17 795 014</b> | <b>18 419 607</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

## 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 1337kronor 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                                                 | 2019             | 2018             |
|-------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Garage/bilplatser/årsavgifter bostäder                          | 3 759 438        | 3 757 468        |
|       | Hysesbortfall förråd, bilplatser                                | -2 946           | -60              |
|       | Motorvärmareavgifter                                            | 17 247           | 23 004           |
|       | Preledebitering                                                 | 121 310          | 113 540          |
|       | Balkongtillägg                                                  | 257 940          | 257 940          |
|       | Försäljning fastighetsskötsel                                   | 49 055           | 140 423          |
|       | Intäkter, gällande bastu, hyra kvarterslokal, hockeykvällar m m | 7 641            | 8 640            |
|       | Andrahandstillägg, påminnelseavgifter, öresavrundningar m m     | 13 615           | 2 113            |
|       |                                                                 | <b>4 223 300</b> | <b>4 303 068</b> |



NORDVESTOR  
FÖRVALTNING

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                     | 2019          | 2018         |
|-------|--------------------------------------------|---------------|--------------|
|       | Lönebidrag för extraanställd sommarvikarie | 0             | 6 284        |
|       | Vinst vid avyttring maskiner               | 21 896        | 0            |
|       |                                            | <b>21 896</b> | <b>6 284</b> |

| Not 4 | Fastighetskostnader                          | 2019             | 2018             |
|-------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Förbrukningsmaterial, skötsel                | 8 414            | 7 344            |
|       | Skötselkostnader                             | 334 642          | 0                |
|       | Städkostnad, entreprenad                     | 49 500           | 16 500           |
|       | Myndighetsbesiktningar, ventilationskontroll | 10 000           | 0                |
|       | Snöröjning                                   | 69 641           | 47 132           |
|       | Löpande underhåll                            | 96 211           | 27 003           |
|       | Planerat underhåll                           | 179 279          | 70 739           |
|       | Fastighetsel                                 | 184 068          | 183 749          |
|       | Fjärrvärme                                   | 820 380          | 777 482          |
|       | Vatten                                       | 208 124          | 236 906          |
|       | Sophämtning                                  | 125 088          | 124 744          |
|       | Fastighetsförsäkringar                       | 64 072           | 59 792           |
|       | Kabel-TV                                     | 192 914          | 167 673          |
|       | Fastighetsskatt                              | 112 057          | 108 747          |
|       | Förbrukn.inventarier, maskinkostnader        | 26 671           | 11 263           |
|       |                                              | <b>2 481 061</b> | <b>1 839 074</b> |

| Not 5 | Personal                                |                |                |
|-------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden                         | 44 250         | 39 750         |
|       | Sociala kostnader styrelsen             | 10 590         | 10 268         |
|       | Löner och ersättningar                  | 127 375        | 379 341        |
|       | Sociala kostnader och pensionskostnader | 31 038         | 76 493         |
|       | Uttagsskatt                             | 0              | 76 807         |
|       |                                         | <b>213 253</b> | <b>582 659</b> |

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

## Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark                | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde        | 25 070 262        | 25 050 262        |
|       | Årets anskaffning                 | 125 000           | 20 000            |
|       | <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>25 195 262</b> | <b>25 070 262</b> |
|       | Ingående avskrivningar            | -8 323 057        | -7 846 651        |
|       | Årets avskrivning                 | -497 406          | -476 406          |
|       | <b>Utgående avskrivningar</b>     | <b>-8 820 463</b> | <b>-8 323 057</b> |
|       | Varav mark                        | 267 000           | 267 000           |
|       | <b>Redovisat värde</b>            | <b>16 374 799</b> | <b>16 747 205</b> |

NORDVESTOR  
FÖRVALTNING

| <b>Not 7</b> | <b>Maskiner, inventarier och installationer</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärde                      | 434 859           | 434 859           |
|              | Årets anskaffning                               | 204 922           | 0                 |
|              | Årets utrangering                               | -243 922          | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>395 859</b>    | <b>434 859</b>    |
|              | Ingående avskrivningar                          | -421 755          | -408 651          |
|              | Årets avskrivning                               | -17 854           | -13 104           |
|              | Årets utrangering                               | 230 818           | 0                 |
|              | <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-208 791</b>   | <b>-421 755</b>   |
|              | <b>Redovisat värde</b>                          | <b>187 068</b>    | <b>13 104</b>     |

Årets anskaffning består av investeringen i bastu/relax och årets utrangering består av tidigare uppbokad investering för bastu/solarium samt för anskaffningskostnaderna för maskinparken som är såld.

| <b>Not 8</b> | <b>Likvida medel</b>            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Kontantkassa, fastighetsskötare | 0                 | -3 455            |
|              | Företagskonto Swedbank          | 1 135 232         | 1 478 639         |
|              |                                 | <b>1 135 232</b>  | <b>1 475 184</b>  |

| <b>Not 9</b>  | <b>Fastighetslåneskuld</b>                                                                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                                                          |                   |                   |
| Långgivare    | 2019-12-31 Oms.datum                                                                           |                   |                   |
| Handelsbanken | 1,270% 2022-01-30                                                                              | 1 742 500         | 1 812 500         |
| Handelsbanken | 1,360% 2020-09-30                                                                              | 3 072 936         | 3 146 540         |
| Swedbank      | 1,230% 2029-08-24                                                                              | 1 679 560         | 2 736 000         |
| Swedbank      | 0,968% rörligt 3-mån                                                                           | 1 600 500         | 1 633 500         |
|               |                                                                                                | <b>8 095 496</b>  | <b>9 328 540</b>  |
|               | Avgår kortfristig del                                                                          | <b>-210 364</b>   | <b>-240 604</b>   |
|               | Summa långfristig skuld                                                                        | <b>7 885 132</b>  | <b>9 087 936</b>  |
|               | Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till | <b>7 043 767</b>  | <b>8 125 520</b>  |

| <b>Not 10</b> | <b>Ställda panter</b>                                                    | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ställda säkerheter</b>                                                |                   |                   |
|               | 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))                      |                   |                   |
|               | <b>Summa ställda säkerheter</b>                                          | <b>15 398 700</b> | <b>15 398 700</b> |

| Not 11                                  | Eventualförpliktelser   | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|-----------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
|                                         | Borgensåtagande Fastigo | 7 494        | 7 022        |
|                                         |                         | <u>7 494</u> | <u>7 022</u> |
| Utträde ur Fastigo har skett 2019-12-31 |                         |              |              |

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

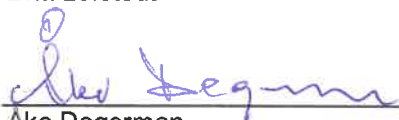
Skellefteå 2020-02-24



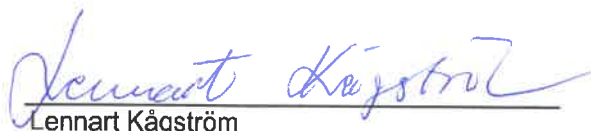
Lars-Gunnar Andersson



Britt Löfstedt



Åke Degerman



Lennart Kågström



Jeanette Morén

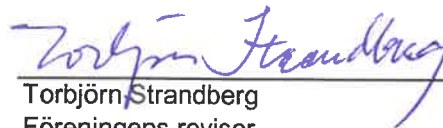
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-18



Erika Forsgren

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 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 2019 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 revisorssed 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.

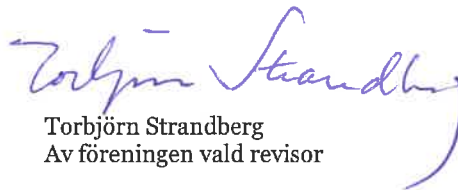
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 18/3 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erika Forsgren  
Auktoriserad revisor



Torbjörn Strandberg  
Av föreningen vald revisor