



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karlavagnen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kiruna.

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

Styrelsen

Lena Rova	Ordförande
Carina Flygare	Ledamot
Kristina Anita Mattsson	Ledamot
Berit Ethel Lisbet Mämmi	Ledamot
Inga-Maj Rehnblom	Ledamot

Vakant	Suppleant
--------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Taavo	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
--------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lennart Mattsson	Sammankallande
------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Avsåg räkenskapsåret 2020.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-20. Extra stämma med anledning av pandemirestriktioner avsåg räkenskapsår, stämma för 2019.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valen 2	2018	Kiruna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 5 flerbostadshus.

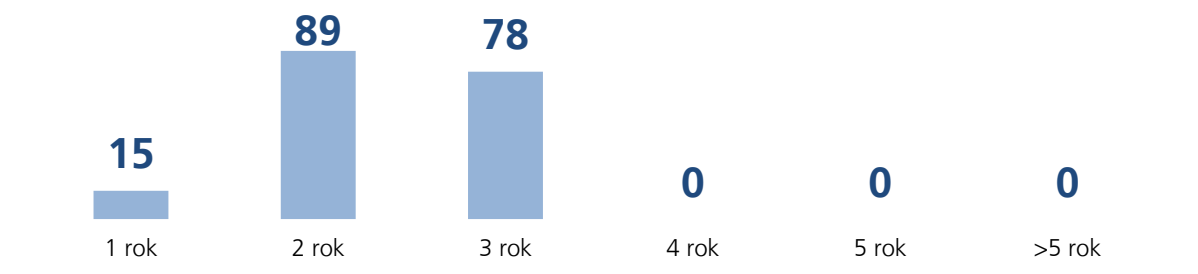
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 223 m², varav 10 562 m² utgör boyta och 661 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 182 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
DLP Byggmek AB	49 m ²	2011-10-01
Kiruna Mail, Logistikföretag	49 m ²	1998-06-03
Muchler Advokatbyrå, advokatbyrå	49 m ²	2017-09-14
Lottas Hud AB, Solarium, manikyr och frisör	170 m ²	2017-01-18
Kiruna Stöckelenius AB, medicinsk fotvård	49 m ²	2019-05-22
Torneträsk Fritidsförening	25 m ²	1999-12-01
Fjällripans Garn AB	57 m ²	2021-10-01
Taxi Kiruna AB	90 m ²	2020-07-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu Hus 32
Tvättstuga Hus 20	Tvättstuga Hus 20
Tvättstuga Hus 24	Tvättstuga Hus 24
Tvättstuga Hus 28	Tvättstuga Hus 28
Tvättstuga Hus 32	Tvättstuga Hus 32
Tvättstuga Hus 36	Tvättstuga Hus 36
Brf Kontorslokal	Hus 36

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022-01-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inglasning balkonger	2021-2022	Pågår
Uppdatering av parkmiljö, staket	2022	Planerad
Restaurering dagvattenbrunn hus 24	2022	Uppskattad
Renovering garageportar	2022	Pågår
Asfaltrenovering hela fastigheten	2022	Under utredning
Flytta motorvärmastolpar framför hus 20	2022	Under utredning
Individuell mätning av elförbrukning affärslokaler	2022	Inväntar offert
Bredda parkeringar pga. nya balkonger	2022	Under utredning
Renovering av affärslokal hus 32	2022	Planerad
Stupränna med utkast	2022	Under utredning
Ventilationskontroll OVK	2022	Uppskattad
Restaurering dagvattenbrunn hus 28	2022	Uppskattad
Takbyte Hus 20	2023	Uppskattad
Genomgång av synlig grund	2023	Restaurera
Individuell elmätning bostäder	2023	Inväntar offert
Takbyte hus 36	2023	Uppskattad
Genomgång av termostat gemensamma utrymmen	2023	Uppskattad
Kodlås till entrédörrar	2027	Uppskattad
Uppdatering av entrédörrar	2027	Uppskattad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

Mycket av styrelsens arbete och tid har gått till balkongprojektet under 2021 och kommer att fortsätta under våren 2022.

Under 2021 har kostnader för el och värme ökat. Kostnader för entreprenad, snöröjning har ökat i samband med investeringen i inglasning av balkonger.

Föreningen har avtal med Securitas för rondering.

Föreningen har införskaffat Swish som ska användas till bastuavgifter.

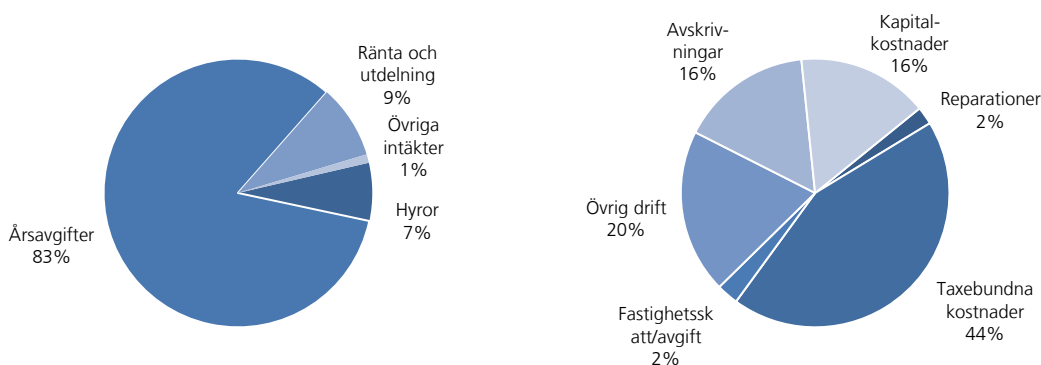
Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har höjts from 2021-05-01 motsvarande ett tillägg för balkonger på 456 kr eller 473 kr per månad baserat på balkongens storlek.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 351 951	6 381 045
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 901 936	12 018 726
Finansiella intäkter	1 156 452	663
Minskning långa fordringar	7 290 837	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 362
Ökning av långfristiga skulder	31 905 303	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 962 678	0
	61 217 206	12 051 750
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 862 009	6 429 166
Finansiella kostnader	1 813 775	945 445
Ökning av materiella anläggningstillgångar	34 359 128	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	1 296 858
Ökning av kortfristiga fordringar	247 649	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 098 350
Minskning av kortfristiga skulder	0	311 025
	44 282 561	10 080 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	25 286 596	8 351 951
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 934 645	1 970 906

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 genomfördes årsstämma för räkenskapsåret 2019 den 2021-05-20. På grund av pandemirestriktioner.

Årsstämman för räkenskapsåret 2020 hölls 2021-06-17.

Båda årsstämmorna genomfördes genom poströstning enligt restriktionerna .

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 182 st
Överlåtelser under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 028	969	986	1 061
Hyror/m ² hyresrättsyta	690	581	588	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 045	6 024	6 128	6 261
Elkostnad/m ² totalyta	93	75	39	106
Värmekostnad/m ² totalyta	235	194	175	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	86	72	52	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	84	86	1 093
Soliditet (%)	10	13	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 550	2 349	1 448	14 428
Nettoomsättning (tkr)	11 767	11 055	11 249	12 332

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 562 m² bostäder och 661 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	639 971	0	0	639 971
Reservfond	17 165	0	0	17 165
Upplåtelseavgifter	10 849	0	0	10 849
Fond för yttre underhåll	3 848 416	292 524	0	3 555 892
S:a bundet eget kapital	4 516 401	292 524	0	4 223 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 312 509	-292 524	2 348 999	3 256 034
Årets resultat	1 550 383	1 550 383	-2 348 999	2 348 999
S:a fritt eget kapital	6 862 892	1 257 859	0	5 605 033
S:a eget kapital	11 379 293	1 550 383	0	9 828 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 550 383
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 605 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 524
summa balanserat resultat	6 862 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 862 892
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 767 303	11 054 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 633	964 118
Summa rörelseintäkter		11 901 936	12 018 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 087 707	-5 718 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 253	-507 194
Personalkostnader	Not 6	-236 049	-203 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 832 221	-2 295 778
Summa rörelsekostnader		-9 694 230	-8 724 944
RÖRELSERESULTAT		2 207 706	3 293 781
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 156 452	663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 813 775	-945 445
Summa finansiella poster		-657 324	-944 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 550 383	2 348 999
ÅRETS RESULTAT		1 550 383	2 348 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	92 541 819	60 014 913
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 541 819	60 014 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	656 000	7 946 837
Summa finansiella anläggningstillgångar		656 000	7 946 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 197 819	67 961 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 185	2 743
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	21 967 197	5 582 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	251 061	0
Summa kortfristiga fordringar		22 226 443	5 585 196
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 321 282	2 780 235
Summa kassa och bank		3 321 282	2 780 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 547 726	8 365 432
SUMMA TILLGÅNGAR		118 745 545	76 327 181

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 820	650 820
Reservfond		17 165	17 165
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 848 416	3 555 892
Summa bundet eget kapital		4 516 401	4 223 877
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		5 312 509	3 256 034
Årets resultat		1 550 383	2 348 999
Summa ansamlad förlust		6 862 892	5 605 033
SUMMA EGET KAPITAL		11 379 293	9 828 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	59 847 252	61 109 501
Summa långfristiga skulder		59 847 252	61 109 501
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 683 496	2 515 944
Leverantörsskulder		8 456 514	232 360
Skatteskulder		31 441	30 012
Övriga skulder		1 443 190	1 510 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 904 360	1 099 845
Summa kortfristiga skulder		47 519 000	5 388 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 745 545	76 327 181

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	-	50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Stomme och grund	71 år	-
Fasad/balkonger	21-70 år	-
Fönster/dörrar och portar	21-40 år	-
Stomkomplettering förening	21-30 år	-
Värmsystem	21 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	11-20 år	-
Sekundärbyggnader	25 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	10 896 393	10 232 454
	Avsättning inre fond	-37 500	0
	Hyror lokaler	455 855	383 928
	Hyror parkering moms	0	1 050
	Hyror parkering	207 500	196 075
	Hyror garage	235 441	235 086
	Hyror förråd	9 720	10 080
	Hyresrabatt	-33	-4 000
	Öresutjämning	-72	-65
		11 767 303	11 054 608
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	97 377	0
	Övriga intäkter	37 256	964 118
		134 633	964 118
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	25 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 639	0
	Snöröjning/sandning	478 485	353 689
	Städning entreprenad	320 461	227 327
	Städning enligt beställning	92 758	8 000
	Hissbesiktning	6 589	6 363
	Myndighetstillsyn	0	30 460
	Bevakning	194 575	11 187
	Gemensamma utrymmen	0	13 153
	Gård	19 902	1 449
	Serviceavtal	67 855	73 616
	Förbrukningsmateriel	40 462	27 095
		1 256 726	783 464

Not 4 fortsättning	2021	2020
Reparationer		
Lokaler	0	4 495
Tvättstuga	27 134	18 323
Bastu/pool	0	7 233
Entré/trapphus	2 028	0
Lås	24 630	14 589
VVS	19 891	9 444
Värmeanläggning/undercentral	27 221	22 872
Ventilation	55 164	52 044
Elinstallationer	1 578	15 880
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	30 434
Hiss	17 438	1 560
Tak	11 860	12 657
Fönster	12 561	0
Mark/gård/utemiljö	0	24 198
Garage/parkering	8 650	18 678
Vattenskada	43 436	0
	251 590	232 407
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	36 625
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 500
Tak	0	4 984
	0	54 109
Taxebundna kostnader		
El	1 045 704	836 819
Värme	2 642 531	2 173 473
Vatten	963 958	808 508
Sophämtning/renhållning	365 825	321 305
Grovsopor	8 379	0
	5 026 397	4 140 105
Övriga driftkostnader		
Försäkring	0	2 842
Självrisk	95 520	9 300
Kabel-TV	144 080	190 313
Bredband	10 776	8 980
	250 376	211 435
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	302 618	297 158
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 087 707	5 718 678

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	8 441	3 677
	Medlemsinformation	0	13
	Tele- och datakommunikation	13 680	15 804
	Juridiska åtgärder	52 094	0
	Inkassering avgift/hyra	5 943	8 100
	Hysesförluster	0	2 502
	Revisionsarvode extern revisor	115 819	67 500
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 582	3 649
	Förvaltningsarvode	213 600	209 000
	Förvaltningsarvoden övriga	11 500	160 350
	Administration	53 679	14 599
	Korttidsinventarier	15 279	2 203
	Konsultarvode	42 186	19 797
		538 253	507 194
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 351	0
	Kostnadsersättningar	168 000	171 576
	Sociala kostnader	47 698	31 718
		236 049	203 294
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	2 012 611
	Stomme och grund K3	449 064	0
	Fasader/balkonger K3	146 033	0
	Fönster/dörrar och portar K3	82 080	0
	Stomkomplettering förening K3	402 346	0
	Värmesystem K3	253 589	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	215 072	0
	Sekundärbyggnader K3	869	0
	Markanläggning	283 167	283 167
		1 832 221	2 295 778

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 788 907	114 788 907
	Nyanskaffningar	34 359 128	0
	Utgående anskaffningsvärde	149 148 035	114 788 907
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 773 994	-52 478 216
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 832 221	-2 295 778
	Utgående avskrivning enligt plan	-56 606 215	-54 773 994
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 541 819	60 014 913
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 158 360	14 158 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 242 000	76 242 000
	Taxeringsvärde mark	21 266 000	21 266 000
		97 508 000	97 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 800 000	93 800 000
	Lokaler	3 708 000	3 708 000
		97 508 000	97 508 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	999 144	999 144
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	999 144	999 144
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-999 144	-999 144
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-999 144	-999 144
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
			Bokfört värde 2020-12-31
	Multi a 25	350 000	4 882 719
	Stratega 10	0	2 174 857
	Stratega Ränta	0	583 260
	Nordea obligationer	306 000	306 000
		656 000	7 946 836

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 884	7 703
	Klientmedel hos SBC	20 914 880	5 571 715
	Inkasso	0	3 035
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		21 967 197	5 582 453

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	150 254	0
	Kabel-TV	49 421	0
	Bevakning	51 386	0
		251 061	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 555 892	3 263 368
	Reservering enligt stadgar	292 524	292 524
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 848 416	3 555 892

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,940 %	501 121	878 193	2022-01-17
Handelsbanken	1,570 %	47 996 520	48 746 520	2023-10-30
Kiruna Kommun		12 600 732	14 000 732	
Danske Bank	1,520 %	11 175 775	0	
Danske Bank	1,390 %	23 256 600	0	
Summa skulder till kreditinstitut		95 530 748	63 625 445	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 683 496	-2 515 944	
		59 847 252	61 109 501	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 524 508 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	88 593 000	88 593 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	30 000	0
El	124 695	0
Värme	336 866	0
Vatten	150 636	0
Sophämtning	56 376	0
Extern revisor	70 000	0
Ränta	67 456	69 492
Avgifter och hyror	1 006 921	872 353
Förvaltningsarvoden övriga	11 500	158 000
Snöröjning/sandning	7 438	0
Förbrukningsmaterial	1 261	0
Städning enligt beställning	8 000	0
Övriga räntekostnader	33 211	0
	1 904 360	1 099 845

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inglasningen av balkonger är försenad, pågår under våren 2022.

Styrelsens underskrifter

Kiruna den / 2022

Lena Rova
Ordförande

Carina Flygare
Ledamot

Kristina Anita Mattsson
Ledamot

Berit Ethel Lisbet Mämmi
Ledamot

Inga-Maj Rehnblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Thomas Taavo
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen org.nr 797300-0040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlavagnen för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 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 ha fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

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 Brf Karlavagnen för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Luleå dag som framgår av elektronisk signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se