

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlavagnen
Org nr: 716426-0015



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Karlavagnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 274% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 274% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 629 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	34
Antal p-platser	11

Total bostadsarea 3 798 m²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Triple-Play

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2021 och visar ett underhållsbehov på 477 tkr för de närmaste 10 åren.

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Jacobson	Ordförande	Styrelsen	2023
Håkan Godlund	Ledamot	Stämman	2022
Kaj Tärning	Ledamot	Stämman	2022
Per-Olof Johansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gustafsson	Suppleant	Stämman	2022
Marie Löfving	Sekreterare	Stämman	2023
Ros-Marie Makdessi	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Annette Wallsing	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Hamid Gharakhani (sammankallande)	Stämman
Leif Lindbäck	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

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

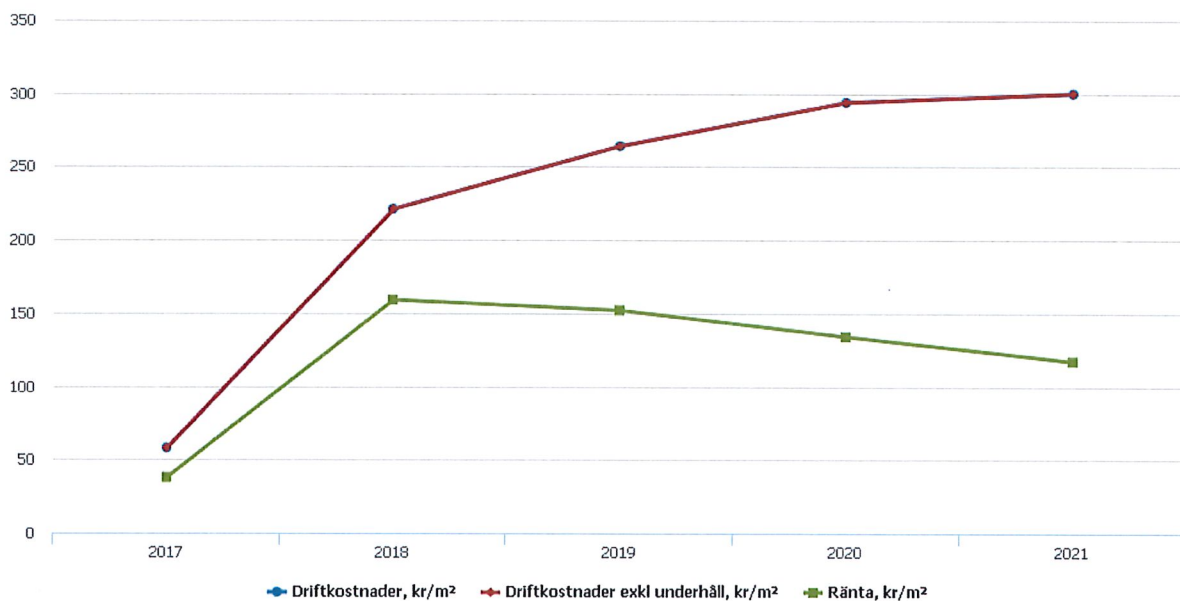
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017*
Nettoomsättning	2 904	2 912	2 847	2 734	669
Resultat efter finansiella poster	-512	-432	-495	-692	-256
Resultat exklusive avskrivningar	629	706	642	444	28
Soliditet %	69	70	69	70	68
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	304	274	268	178	101
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	274			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	641	610	610
Driftkostnader, kr/m ²	300	294	264	221	58
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	294	264	221	58
Ränta, kr/m ²	118	134	152	159	38
Underhållsfond, kr/m ²	397	304	211	117	23
Lån, kr/m ²	11 567	11 606	11 707	11 714	11 714



* 2017 endast 3 månaders utfall.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 795 000	1 155 000	-2 597 326	-432 249
Disposition enl. årsstämmobeslut			-432 249	432 249
Reservering underhållsfond		354 000	-354 000	
Årets resultat				-511 903
Vid årets slut	103 795 000	1 509 000	-3 383 575	-511 903

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 029 574
Årets resultat	-511 903
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-354 000
Summa	-3 895 478

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 895 478
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 903 657	2 912 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 801	50 682
Summa rörelseintäkter		2 933 458	2 963 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 138 739	-1 115 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-596 118	-543 852
Personalkostnader	Not 6	-128 649	-88 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 103	-1 138 560
Summa rörelsekostnader		-3 004 610	-2 886 724
Rörelseresultat		-71 152	76 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 471	1 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-446 223	-510 064
Summa finansiella poster		-440 752	-508 668
Resultat efter finansiella poster		-511 903	-432 249
Resultat före skatt		-511 903	-432 249
Årets resultat		-511 903	-432 249



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	143 525 237	144 587 137
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	35 890	38 800
Summa materiella anläggningstillgångar		143 561 127	144 625 937
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		143 586 627	144 651 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		455	1 045
Övriga fordringar	Not 13	13 849	16 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	241 493	277 439
Summa kortfristiga fordringar		255 797	294 721
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 132 768	1 587 878
Summa kassa och bank		2 132 768	1 587 878
Summa omsättningstillgångar		2 388 565	1 882 559
 Summa tillgångar		145 975 192	146 534 036

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 795 000	103 795 000
Fond för yttre underhåll		1 509 000	1 155 000
Summa bundet eget kapital		105 304 000	104 950 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 383 574	-2 597 326
Årets resultat		-511 903	-432 249
Summa fritt eget kapital		-3 895 478	-3 029 574
Summa eget kapital		101 408 522	101 920 426
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 896 375	43 925 875
Summa långfristiga skulder		28 896 375	43 925 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 029 500	146 500
Leverantörsskulder		180 481	121 522
Skatteskulder	Not 16	628	613
Övriga skulder		26 076	19 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	433 610	399 528
Summa kortfristiga skulder		15 670 295	687 737
Summa eget kapital och skulder		145 975 192	146 534 036



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2137
Laddbox garage	Linjär	15	2034
Stängsel och grind	Linjär	10	2031

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 481 672	2 481 672
Hyror, garage	267 360	267 360
Hyror, p-platser	56 086	56 100
Hyror, övriga	2 400	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 861	-15 659
Elavgifter	117 000	118 188
Summa nettoomsättning	2 903 657	2 912 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	22 677	7 122
Övriga rörelseintäkter	7 124	43 561
Summa övriga rörelseintäkter	29 801	50 682

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-92 690	-95 043
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 040	-17 040
Försäkringspremier	-54 326	-47 641
Kabel- och digital-TV	-121 239	-178 642
Återbäring från Riksbyggen	5 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 245	-11 515
Serviceavtal	0	-828
Obligatoriska besiktningar	-8 124	-45 970
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 168	-14 148
Snö- och halkbekämpning	-21 255	-6 018
Ersättningar till hyresgäster	-6 000	0
Förbrukningsinventarier	-1 709	-37 230
Vatten	-131 448	-108 272
Fastighetsel	-249 115	-223 833
Uppvärmning	-323 660	-266 533
Sophantering och återvinning	-60 020	-54 515
Förvaltningsarvode drift	-28 200	-8 685
Summa driftskostnader	-1 138 739	-1 115 913



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-499 972	-491 797
Övriga riskkostnader	-14 480	-17 248
Arvode, yrkesrevisorer	-21 253	-17 395
Övriga förvaltningskostnader	-35 698	-6 556
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 547	-2 822
Telefon och porto	-268	-144
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-3 825
Bankkostnader	-2 077	-4 065
Summa övriga externa kostnader	-596 118	-543 852

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-97 599	-64 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-5 230
Sociala kostnader	-25 050	-18 769
Summa personalkostnader	-128 649	-88 399

Föreningen har inga anställda, endast arvorderad personal.

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 135 650	-1 135 650
Avskrivning Markanläggningar	-2 543	0
Avskrivning Installationer	-2 910	-2 910
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 141 103	-1 138 560

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 006	1 396
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Riksbyggens andelsutdelning	2 448	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 471	1 396



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-466 160	-510 088
Övriga räntekostnader	-63	24
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-446 223	-510 064

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 278 000	136 278 000
Mark	12 000 000	12 000 000
	148 278 000	148 278 000
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	76 293	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 354 293	148 278 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 690 863	-2 555 213
	-3 690 863	-2 555 213

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 135 650	-1 135 650
Markanläggningar	-2 543	0
	-1 138 193	-1 135 650

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 829 056	-3 690 863
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 525 237	144 587 137

Varav

Byggnader	131 451 487	132 587 137
Mark	12 000 000	12 000 000
Markanläggningar	73 750	



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	43 650	43 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 650	43 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4 850	-1 940
	-4 850	-1 940
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 910	-2 910
	-2 910	-2 910
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-7 760	-4 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 760	-4 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 890	38 800
Varav		
Installationer	35 890	38 800

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
51 garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	25 500	25 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	25 500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	428	428
Momsfordringar	13 421	15 809
Summa övriga fordringar	13 849	16 237



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 580	55 483
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 993	122 949
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 585	37 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 335	61 471
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 493	277 439

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	43 925 875	44 072 375
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 883 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 500	-146 500
Långfristig skuld vid årets slut	28 896 375	43 925 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,72%	2022-09-02	14 883 000	0	0	14 883 000
SEB	0,65%	2023-09-28	14 481 875	0	72 500	14 409 375
SEB	0,67%	2024-09-28	14 707 500	0	74 000	14 633 500
Summa			44 072 375	0	146 500	43 925 875

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 14 883 000 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 28 896 375 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder, fastighetsskatt	628	613
Summa skatteskulder	628	613



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	66 801	36 000
Upplupna sociala avgifter	16 216	11 253
Upplupna räntekostnader	1 065	3 203
Upplupna elkostnader	36 305	25 130
Upplupna värmekostnader	57 323	43 432
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 116
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 900	249 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 610	399 528

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2022-04-04
Ort och datum

Christer Jacobson
Christer Jacobson

Kaj Tärning
Kaj Tärning

Håkan Godlund
Håkan Godlund

Per-Olof Johansson
Per-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06

Johan Hedbäck
KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Annette Wallsing
Annette Wallsing
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 6 april 2022

KPMC AB



Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Annette Wallsing
Förtroendevald revisor