

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad

769632-3208

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen består av fem fristående byggnader om totalt 20 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Per-Arne Salomonsson
Henrik Nilsson
Ulrik Karlsson

Styrelsesuppleanter

Emma Engh

Ordinarie revisor

Urban Johansson, auktoriserad revisor

Fastigheter

Föreningens fastighet är Köraren 1 i Karlstad kommun vilken består av fem fristående byggnader om totalt 20 lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring med kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2 bostadsrättslagen lämnas av insatsgarantiförsäkring hos GarBo.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
20	Lägenheter	2.100 kvm

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med PwC och HSB Värmland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma för 2016 hölls 7/6-2017.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017
Nettoomsättning	66
Resultat efter finansiella poster	-13
Balansomslutning	65 699
Soliditet (%)	41,2

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Ökning av insatskapital	27 080 000		27 080 000
Årets resultat		-13 217	-13 217
Belopp vid årets utgång	27 080 000	-13 217	27 066 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-13 217
behandlas så att i ny räkning överföres	-13 217 -13 217

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

fen

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-05-27 -2016-12-31 (8 mån)
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		66 156	0
		66 156	0
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader		-5 064	0
Övriga kostnader		-74 303	0
		-79 367	0
Rörelseresultat		-13 211	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiebolag	4	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	0
		-5	0
Resultat efter finansiella poster		-13 216	0
Resultat före skatt		-13 216	0
Årets resultat		-13 217	0

21

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	63 910 000	0
		63 910 000	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	6	50 010	0
		50 010	0
Summa anläggningstillgångar		63 960 010	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 011	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 350	0
		118 361	0
<i>Kassa och bank</i>		1 620 589	0
Summa omsättningstillgångar		1 738 950	0
SUMMA TILLGÅNGAR		65 698 960	0

SW

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 080 000

0

27 080 000

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-13 217

0

-13 217

0

Summa eget kapital

27 066 783

0

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

7

14 548 814

0

Leverantörsskulder

61 118

0

Skulder till aktiebolag

11 395 511

0

Övriga skulder

12 460 010

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

166 724

0

Summa kortfristiga skulder

38 632 177

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 698 960

0

HN

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen bildades 2016 och detta är föreningens första år med ekonomisk verksamhet.

Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av Kōraren 1 i enlighet med Red U 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Karlstad Stockfallet Invest AB, 559053-0936. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde. I enlighet med Red U 9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskar med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med Red U 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 63 910 000 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnaderna överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten därför till 0 kr.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2/11

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016-05-27 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	66 156	0
	66 156	0

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016-05-27 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	2 320	0
Övriga kostnader	2 744	0
	5 064	0

Not 4 Resultat från andelar i aktiebolag

	2017	2016-05-27 -2016-12-31
Erhållna utdelningar	12 410 000	0
Nedskrivningar	-12 410 000	
	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	63 910 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 910 000	0
Utgående redovisat värde	63 910 000	0

Mark innehas med tomträtt.

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	12 460 010	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 460 010	0
Årets nedskrivningar	-12 410 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 410 000	0
Utgående redovisat värde	50 010	0

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	14 548 814	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	0
	40 000 000	0

Not 9 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Leveransgaranti	1 500 000	0
	1 500 000	0

LEN

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående byggnation av lägenheterna kommer att stå färdig i början av nästa år då även resterande tillträden sker. Återstående medlemsinsatser inbetalas vid tillträdestidpunkten. Medlemsinsatserna kommer att uppgå till totalt 37 660 000 kr, vilket är enligt den ekonomiska planen, när resterande medlemsinsatser har inbetalats.

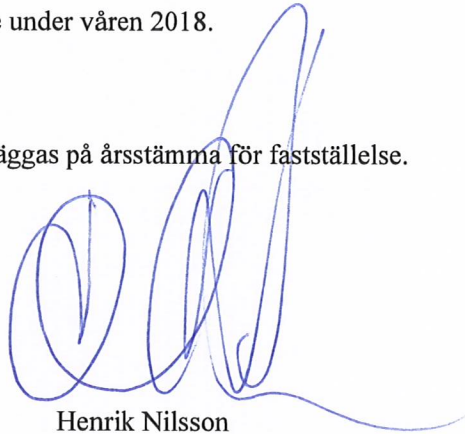
Avveckling av helägt aktiebolag kommer att ske under våren 2018.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

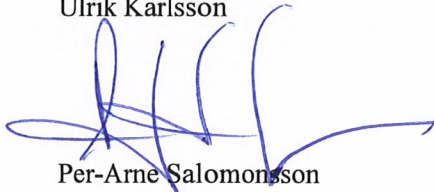
Karlstad 4/4 2018



Ulrik Karlsson



Henrik Nilsson



Per-Arne Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4-2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad** för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

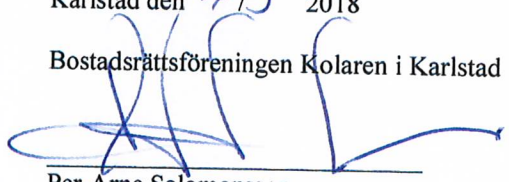
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Karlstad den 26/3 2018

Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad


Per-Arne Salomonsson
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad, org.nr 769632-3208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

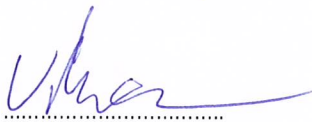
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 4 / 4 - 2018



Urban Johansson

Auktoriserad revisor