

Årsredovisning

för

Brf Lakholmen i Karlstad

769635-2736

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Lakholmen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Tullaren 3, Karlstad består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 56 lägenheter samt ett underliggande garage med totalt 49 garageplatser. Inflyttning beräknas ske under maj månad 2020.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rok
26 st 3 rok
14 st 4 rok

Den totala boytan är ca 4 540 m².

Fastigheten Tullaren 3 är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2018. Gäller under en sextioårsperiod t o m 2078-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via entreprenörens allriskförsäkring för skada på entreprenaden under uppförandetiden. Föreningens fastighet uppföres under 2018-2020.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Tullarens samfällighetsförening (deltagande fastighet, förutom Tullaren 3, är även Tullaren 1 och Tullaren 2) där det finns två stycken gemensamhetsanläggningar.

Tullaren GA:1

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö, soprum och utvändiga gemensamma elinstallationer.

Tullaren GA:2

Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage såsom belysning, taggläsare, fläktar och utrymningsvägar. *hac*

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Lars Blomqvist	Ledamot	Ordförande
Carina Johansson	Ledamot	
Anette Olsson	Ledamot	
Mikaela Wahlund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Inget arvode till styrelsen har utgått, kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Zurich.

Revisorer

Åsa Axell	Ordinarie
BoRevision i Sverige AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-11

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan upprättades och undertecknades den 16 september 2019. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 oktober 2019. Styrelsen har handlat upp Vänerförvaltning AB som ekonomisk förvaltare. *Howe*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 462	-169
Soliditet (%)	6,7	3,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 826 250		-169 178	2 657 072
Ökning av insatskapital	11 725 007			11 725 007
Disposition av föregående års resultat:		-169 178	169 178	0
Årets resultat			-1 461 686	-1 461 686
Belopp vid årets utgång	14 551 257	-169 178	-1 461 686	12 920 393

Förslag till resultatposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	-169 178
årets resultat	<u>-1 461 686</u>
	-1 630 864

behandlas så att	
i ny räkning överföres	<u>-1 630 864</u>
	-1 630 864

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2017-09-11 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Summa rörelsekostnader		0	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 461 686	-169 178
Summa finansiella poster		-1 461 686	-169 178
Resultat efter finansiella poster		-1 461 686	-169 178
Årets resultat		-1 461 686	-169 178 <i>Rea</i>

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2

178 697 050

86 590 000

Summa materiella anläggningstillgångar

178 697 050

86 590 000

Summa anläggningstillgångar

178 697 050

86 590 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

3

14 551 257

2 826 250

Summa kortfristiga fordringar

14 551 257

2 826 250

Summa omsättningstillgångar

14 551 257

2 826 250

SUMMA TILLGÅNGAR

193 248 307

89 416 250 *huc*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 551 257	2 826 250
Summa bundet eget kapital		14 551 257	2 826 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 178	0
Årets resultat		-1 461 686	-169 178
Summa fritt eget kapital		-1 630 864	-169 178
Summa eget kapital		12 920 393	2 657 072
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	174 002 459	79 446 824
Summa långfristiga skulder		174 002 459	79 446 824
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 000 000	7 200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 455	112 354
Summa kortfristiga skulder		6 325 455	7 312 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 248 307	89 416 250 <i>Kae</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB kommer, för föreningens räkning, att ombesörja områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen under 2020. Som ersättning kommer föreningen till Skanska Sverige AB erlägga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringsavgifter och ränteintäkter.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år från och med 2020 då avräkning med Skanska skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. *AK*

Not 2 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 590 000	0
Årets investeringar	92 107 050	86 590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 697 050	86 590 000
Utgående redovisat värde	178 697 050	86 590 000

Not 3 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningsmedel Skanska	14 551 257	2 826 250
	14 551 257	2 826 250

Not 4 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv	-174 002 459	-79 446 824
	-174 002 459	-79 446 824


Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 200 999 000 kr.

Byggnadskreditiv upprättat med Skanska AB som borgensman. Kreditiv beräknar man lösa i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträtts. *kak*

Karlstad 2020- 02-03


Lars Blomqvist
Ordförande


Carina Johansson
Ledamot


Anette Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-07


Åsa Axell

Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lakholmen i Karlstad, org.nr. 769635-2736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lakholmen i Karlstad för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lakholmen i Karlstad för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Örebro den 7 februari 2020



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

