



VÄNER  
FÖRVALTNING

2020

# Årsredovisning

Brf Lakholmen i Karlstad

769635-2736



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lakholmen Karlstad

Styrelsen för Brf Lakholmen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

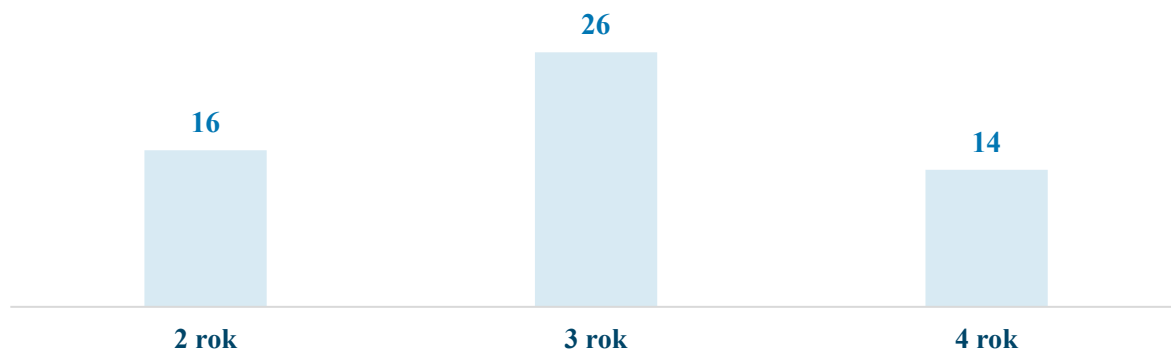
### Allmänt om verksamheten

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 har skett under maj månad 2020.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är ca 4 540 m<sup>2</sup>. Föreningens fastighet uppföres under 2018-2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår.

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

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Tullarens samfällighetsförening (deltagande fastighet, förutom Tullaren 3, även Tullaren 1 och Tullaren 2) där det finns tre stycken gemensamhetsanläggningar. Under 2021 tillkommer en deltagande fastighet, Tullaren 4.

Tullaren GA:1

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 1 (Brf Strandudden) och Tullaren 2 (Brf Stångudden).

Tullaren GA:2

Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage såsom belysning, taggläsare, fläktar och utrymningsvägar. Delas med samtliga deltagande fastigheter.

Tullaren GA:3

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 3 (Brf Lakholmen) och kommande fastighet Tullaren 4 (Brf Trädgårdsholmen).

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-10 följande sammansättning:

Stig Hoff	Ledamot	Ordförande
Catarina Birath	Ledamot	
Tommy Danielsson	Ledamot	
Daniel Frykenlind	Ledamot	
Per Jansson	Ledamot	
Bengt Jakobsson	Suppleant	
Catarina Orefjord	Suppleant	

Vid stämman avgick Lars Blomqvist, Carina Johansson, Anette Olsson och Mikaela Wahlund ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 35 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Lorka revision AB

Ordinarie och suppleant

### Valberedning

Bengt Jakobsson  
Catarina Birath



## Föreningens stadgar

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

## Medlemsinformation

### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telenor	Kabel-TV, Bredband
Schindler Hiss	Hiss

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

### Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Lakholmen var ett av Skanskas byggprojekt i Karlstad under första månaderna av 2020. Inflyttning i lägenheterna påbörjades i mitten av maj 2020.

På grund av Coronapandemin valdes inte en ny styrelse in i föreningen förrän på föreningsstämman den 10 september med begränsat antal fysiskt deltagande medlemmar. Den 15 september höll den nya styrelsen sitt konstituerande möte där rollerna inom styrelsen fördelades.

Det första ordinarie styrelsemötet hölls den 12 oktober och därefter har ytterligare 2 styrelsemöten genomförts.

På grund av Pandemin har flera inplanerade träffar med Skanska och utförande entreprenörer samt leverantörer inte blivit av. Dessutom har den s.k. halvårssynen flyttats fram i tiden.

Medlemmarna har vid två tillfällen informerats via mail och i "Our living"-appen om de förhållanden som Pandemin medfört för föreningen. Förutom styrelseinformation finns en intern Facebook-grupp där information ges löpande till föreningens medlemmar.

Några mindre inkörsproblem i fastighetens tekniska system har noterats såsom krånglande låssystem samt problem med laddboxar. Även andra fel som styrelsen anser vara Skanskas ansvar har anmälts. Dessa frågor kommer att tas i samband med den försenade "halvårssynen".

Årets räntekostnader påverkas positivt av att tidigare för höga räntekostnader återförts med drygt 2,3 mkr.

## Föreningens ekonomi

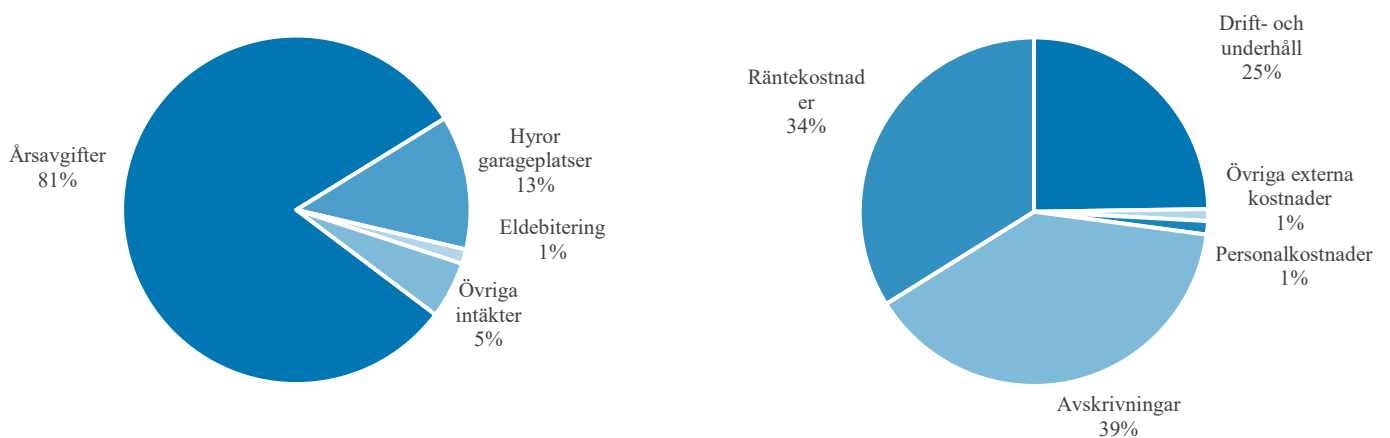
### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är ca 671 kr per m<sup>2</sup>.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt betalas årligen med ett belopp som motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler (garaget).

### Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10–13.

<b>Flerårsöversikt</b> (Tkr)	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 756	0	0
Resultat efter finansiella poster	794	-1 462	-169
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	7 082	0	0
Avgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	671	0	0
Balansomslutning	204 949	193 248	89 416
Soliditet (%)	83,8	6,7	3,0

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>14 551 257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-169 178</b>	<b>-1 461 686</b>	<b>12 920 393</b>
Ökning av insatskapital	154 388 743	3 625 892				158 014 635
Disposition av föregående års resultat:				-1 461 686	1 461 686	0
Reservering till yttre fond			26 431			26 431
Årets resultat					793 607	793 607
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>168 940 000</b>	<b>3 625 892</b>	<b>26 431</b>	<b>-1 630 864</b>	<b>793 607</b>	<b>171 755 066</b>

### Förslag till resultatposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	-1 630 864
årets resultat	793 607
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<b>-837 257</b>
<i>Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så</i>	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna i ny räkning överföres	136 200
	-973 457
	<b>-837 257</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 756 224	0
Övriga rörelseintäkter	3	124 500	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 880 724</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-834 719	0
Övriga externa kostnader		-37 024	0
Personalkostnader	5	-41 966	0
Avskrivningar		-1 315 392	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 229 101</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 141 984	-1 461 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 141 984</b>	<b>-1 461 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>793 607</b>	<b>-1 461 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>793 607</b>	<b>-1 461 686</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	6, 7	203 315 143	0
Pågående nyanläggning	8	0	178 697 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 315 143</b>	<b>178 697 050</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 315 143</b>	<b>178 697 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	0	14 551 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 207	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>255 207</b>	<b>14 551 257</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 378 920	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 378 920</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 634 127</b>	<b>14 551 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>204 949 270</b>	<b>193 248 307</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 940 000	14 551 257
Upplåtelseavgifter		3 625 892	0
Fond för yttre underhåll		26 431	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 592 323</b>	<b>14 551 257</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 630 864	-169 178
Årets resultat		793 607	-1 461 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-837 257</b>	<b>-1 630 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 755 066</b>	<b>12 920 393</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 851 000	174 002 459
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 851 000</b>	<b>174 002 459</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 302 417	0
Leverantörsskulder		329 678	6 000 000
Skatteskulder		332 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 309	325 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 343 204</b>	<b>6 325 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 949 270</b>	<b>193 248 307</b>

---

## 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 m<sup>2</sup> bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB har, för föreningens räkning, ombesörjt områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen under 2020. Som ersättning har föreningen till Skanska Sverige AB erlagt 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.

#### Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 522 118	0
Hyror garageplatser	234 106	0
<b>Summa</b>	<b>1 756 224</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Eldebitering	25 493	0
Övriga intäkter	99 006	0
<b>Summa</b>	<b>124 499</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	53 482	0
Filter, ventilation	1 636	0
Löpande underhåll hissanläggning	20 732	0
El	125 614	0
Fjärrvärme	90 308	0
Vatten och avlopp	50 161	0
Renhållning/sophämtning	29 196	0
Fastighetsförsäkring	25 516	0
Tomträttsavgäld	303 030	0
Kabel-TV	78 401	0
Samfällighet	51 003	0
Porttelefoni	1 809	0
Diverse övr kostnader	3 831	0
<b>Summa</b>	<b>834 719</b>	<b>0</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	0
Sociala kostnader	6 966	0
<b>Summa</b>	<b>41 966</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering byggnad	172 490 535	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 490 535</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-958 281	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-958 281</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 532 254</b>	<b>0</b>
<b>Taxeringsvärde Tullaren 3</b>		
Taxeringsvärden byggnader	55 200 000	0
Taxeringsvärden mark	28 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>83 200 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering tomträtt	32 140 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 140 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-357 111	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-357 111</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 782 889</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 697 050	86 590 000
Pågående nybyggnation	25 933 485	92 107 050
Omklassificering byggnad	-172 490 535	
Omklassificering tomträtt	-32 140 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>178 697 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>178 697 050</b>

### Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningsmedel Skanska	0	11 373 801
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11 373 801</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	25 938	0
Fastighetsförsäkring	17 010	0
Tomträtt	151 515	0
Kabel-TV och bredband	39 311	0
Övrigt	21 433	0
<b>Summa</b>	<b>255 207</b>	<b>0</b>

### Not 11 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv	0	-174 002 459
	<b>0</b>	<b>-174 002 459</b>

Byggnadskreditivet löstes i samband med att samtliga bostadsrätter tillträtts och föreningen tog upp lån i Handelsbanken (Stadshypotek) 2020-06-30.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,05	2021-03-30	161 583	6 302 417
Stadshypotek AB	0,82	2023-06-30	0	8 617 000
Stadshypotek AB	0,85	2024-06-30	0	8 617 000
Stadshypotek AB	0,64	2025-06-30	0	8 617 000
			<b>161 583</b>	<b>32 153 417</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 302 417
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>25 851 000</b>

Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 30 537 000 om fem år.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	300 139	0
El	39 793	0
Värme	23 311	0
Renhållning	5 066	0
Revision	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>378 309</b>	<b>0</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 315 000	0
<b>Summa</b>	<b>32 315 000</b>	<b>0</b>

Karlstad 2021-03-24



Stig Hoff  
Ordförande



Catarina Birath  
Ledamot

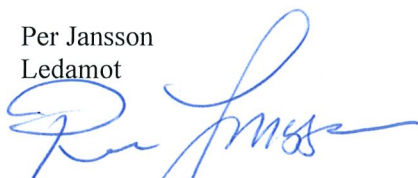


Tommy Danielsson  
Ledamot




Daniel Frykenlind  
Ledamot

Per Jansson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29

Lorka Revision AB



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad för år 2020.

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 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 7 februari 2020.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

### 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 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 revisionssed 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 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 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.

### Anmärkning

Ordinarie årsstämma har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång i enlighet 7 kap. 9 § Föreningslagen.

Karlstad den 29/3 -2021

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor