

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad

769631-9131

Foto: Tengbom arkitekter



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

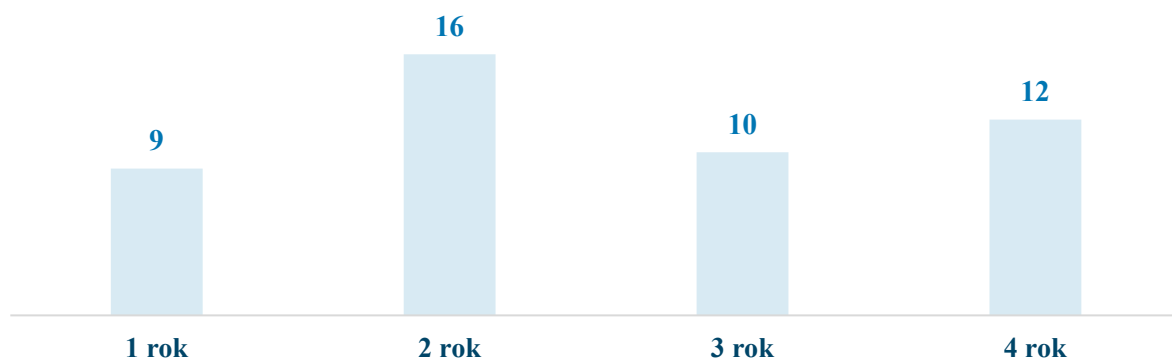
Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med indragen takvåning med totalt 47 bostadsrättslägenheter och ett gemensamt garage med 43 p-platser under byggnaderna. Inflyttning skedde under april och maj månad 2018.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är ca. 3 761 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2017-2018. Värdeår 2018.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-20 haft följande sammansättning:

Lotta Hallström	Ledamot	Ordförande
Johnny Strömberg	Ledamot	
Johan Engström	Ledamot	
Jan-Eric Agnemyr	Ledamot	
Anders Nordström	Ledamot	
Ulrika Svanberg	Suppleant	
Lars Jonsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Inga ersättningar har utbetalats under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Monika Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-08-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Egeryds Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Kone	Hiss
MR Portservice	Garageport
Fläkt Teknik	Filter, ventilation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelse skett.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningsslägenhet i trapphus 8A.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extraamortering om 600 tkr genomförd i maj 2021. Föreningen har också investerat i elbilsaddare till en kostnad om 557 500 kr, bidrag från Naturvårdsverket har erhållits med 50% (278 750 kr).

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt. Bortsett från extraamorteringen om 600 tkr så är kassaflödet i föreningen positivt. Se kassaflödesanalys på sida 7.

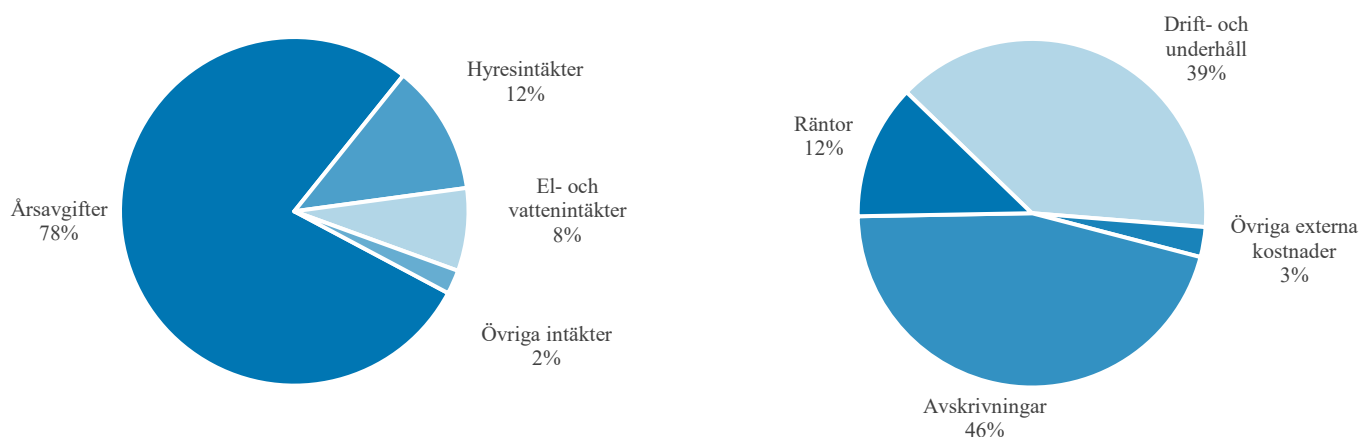
Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1/1-2021. Ny genomsnittlig årsavgift är ca 616 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10-12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 675	2 644	2 649	1 550
Resultat efter finansiella poster	-1 036	-827	-761	-363
Årsavgift per m ² bostadsyta	616	611	611	611
Lån per m ² bostadsyta	11 639	11 928	12 191	12 427
Balansomslutning	156 496	158 613	160 375	161 967
Soliditet (%)	71,6	71,3	71,1	70,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	115 085 357	216 000	-1 340 034	-826 928	113 134 395
Disposition av föregående års resultat			-826 928	826 928	0
Reservering till yttre fond		220 884	-220 884		0
Årets resultat				-1 035 512	-1 035 512
Eget kapital 2021-12-31	115 085 357	436 884	-2 387 846	-1 035 512	112 098 883

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 387 846
Årets resultat	-1 035 512

Återstår till föreningsstämmans förfogande -3 423 358

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att reservering till yttre fond, enligt stadgarna	220 884
att i ny räkning överföres	-3 644 242
	-3 423 358

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt note

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 675 252	2 643 979
Övriga rörelseintäkter	3	294 835	234 400
Summa rörelseintäkter		2 970 087	2 878 379
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 564 171	-1 157 302
Övriga externa kostnader	5	-111 357	-219 481
Avskrivningar	6, 7	-1 829 324	-1 773 574
Summa rörelsekostnader		-3 504 852	-3 150 357
Resultat före finansiella poster		-534 765	-271 978
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 747	-554 950
Summa finansiella poster		-500 747	-554 950
Resultat efter finansiella poster		-1 035 512	-826 928
Årets resultat		-1 035 512	-826 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	155 468 895	157 242 469
Byggnadsinventarier	7	223 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 691 895	157 242 469
Summa anläggningstillgångar		155 691 895	157 242 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 885	123 512
Summa kortfristiga fordringar		94 901	123 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		709 465	1 246 574
Summa kassa och bank		709 465	1 246 574
Summa omsättningstillgångar		804 366	1 370 100
SUMMA TILLGÅNGAR		156 496 261	158 612 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 085 357	115 085 357
Fond för yttre underhåll		436 884	216 000
Summa bundet eget kapital		115 522 241	115 301 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 387 846	-1 340 033
Årets resultat		-1 035 512	-826 928
Summa fritt eget kapital		-3 423 358	-2 166 961
Summa eget kapital		112 098 883	113 134 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	33 468 500	13 955 500
Summa långfristiga skulder		33 468 500	13 955 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 307 743	30 907 743
Leverantörsskulder		157 386	198 676
Övriga kortfristiga skulder		52 560	52 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	411 189	363 694
Summa kortfristiga skulder		10 928 878	31 522 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 496 261	158 612 569

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 035 512	-826 928
Avskrivningar		1 829 324	1 773 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		793 812	946 646
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		28 627	-25 126
Förändring av kortfristiga skulder		6 202	51 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		828 641	972 710
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-278 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-278 750	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 087 000	-987 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 087 000	-987 000
Årets kassaflöde		-537 109	-14 290
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 246 574	1 260 864
Likvida medel vid årets slut		709 465	1 246 574

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Genomsnittlig årlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet Sex AB, 559008-1153, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 20 300 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämsättas med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten buggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 316 202	2 297 978
Hyresintäkter garage	359 050	346 000
Summa	2 675 252	2 643 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elintäkter	152 945	145 093
Vattenintäkter	75 623	48 918
Övernattningslägenhet	27 900	22 800
Övriga intäkter	38 367	17 590
Summa	294 835	234 401

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	73 479	74 972
OVK och energideklaration	43 138	0
Reparation och underhåll	93 642	0
Hisskostnader	48 923	48 942
El	276 407	119 910
Fjärrvärme	290 793	243 290
Vatten	90 503	94 618
Renhållning	66 226	63 778
Snöröjning	38 691	6 250
Fastighetsförsäkring	28 222	27 744
Kabel-TV	169 765	169 896
Trädgårdskostnader	76 415	106 227
Fastighetsskatt	26 280	26 280
Filter och ventilation	150 000	87 344
Gemensamhetsanläggning	41 975	0
Övriga kostnader	49 712	88 051
Summa	1 564 171	1 157 302

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	19 313	18 750
Förvaltningskostnader	59 506	71 913
Konsultkostnader	0	101 991
Övriga föreningskostnader	32 538	26 827
Summa	111 357	219 481

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 729 531	-2 955 957
Årets avskrivningar	-1 773 574	-1 773 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 503 105	-4 729 531
Utgående redovisat värde	155 468 895	157 242 469
Taxeringsvärde Jakten 4		
Taxeringsvärden byggnader	73 628 000	73 628 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
Summa	100 628 000	100 628 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	105 630 111	107 403 685
Bokfört värde mark	49 838 784	49 838 784
Summa	155 468 895	157 242 469

Not 7 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	278 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 750	0
Årets avskrivningar	-55 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 750	0
Utgående redovisat värde	223 000	0

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	15 242
Försäkring	7 072	7 007
Kabel-TV	36 605	42 461
Renhållning (intäkt)	25 902	15 468
Övrigt	25 306	43 334
Summa	94 885	123 512

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,150	2028-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,870	2026-06-17	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,419	2022-06-15	600 000	9 820 743
Nordea Hypotek	1,700	2023-05-15	487 000	13 955 500
Totalt			1 087 000	43 776 243
Avgår kortfristig del				-10 307 743
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				33 468 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 487 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 41 341 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	28 819	25 615
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	234 275	243 869
Upplupen elkostnad	69 485	16 482
Upplupen fjärrvärme	43 244	32 886
Upplupen renhållningskostnad	12 131	11 764
Övriga poster	23 235	33 079
Summa	411 189	363 695

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	46 980 743	46 980 743
Summa	46 980 743	46 980 743

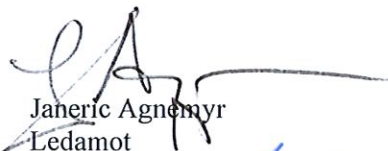
Karlstad 2022-03-25



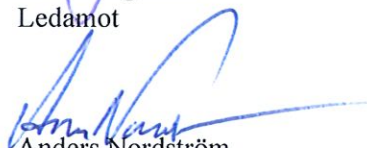
Lotta Hallström
Ordförande



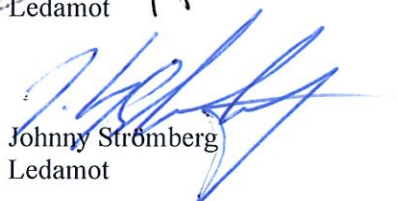
Johan Engström
Ledamot



Janeric Agnemyr
Ledamot



Anders Nordström
Ledamot



Johnny Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad, orgnr: 769631-9131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 12/4-2022

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor