



Org Nr: -

Styrelsen för Brf Kolaren i Karlstad

Org.nr: 769632-3208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Brf Kolaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
233 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
12054 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
20%



ENERGIKOSTNAD
35 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
594 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 769632-3208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2016. Fastigheten Kōraren 1 förvärvades 2016-05-27, förvärvet skedde via bolag. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kōraren 1		2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten KARLSTAD KÖRAREN 1 upplåts av KARLSTADS KOMMUN med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2100
Totalt 20 objekt		2100

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Evelina Landstedt	Ordförande	2021-08-24	
Hannes Rask	Ledamot	2021-08-24	
Fredrik Westman	Ledamot	2020-06-23	
Dan Hyllengren	Ledamot	2021-08-24	
Joel Nordström	Ledamot	2021-08-24	
Mikael Bood	Suppleant	2021-08-24	
Daniel Lundh	Suppleant	2021-08-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evelina Landstedt och Fredrik Westman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Evelina Landstedt och Dan Hyllengren

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sofia Larsson, Erik mattsson och Peter Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har upprättat en underhållsplan under första kvartalet 2022.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har ett redovisningsmässigt underskott till stor del beroende på höga avskrivningar i K3 regelverket men kassaflödet är positivt med 233 tkr vilket framgår på sid 9.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar att installera elstolpar till en beräknad kostnad av 150 000kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 varav 20 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	233	247	196	195	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 054	12 173	12 292	12 411	0
Räntekänslighet, %	20	21	22	22	0
Energikostnad, kr/kvm	35	27	39	25	0
Driftskostnad, kr/kvm	160	128	142	125	0
Årsavgifter, kr/kvm	594	588	558	557	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	589	562	564	0
Nettoomsättning, tkr	1 253	1 237	1 181	1 185	66
Resultat efter finansiella poster, tkr	-632	-606	-726	-697	-13
Soliditet, %	58	58	58	58	41

Driftkostnad avviker från tidigare år nyckeltal, bla exkl personalkostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 660 000	0	0	37 660 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	37 660 000	0	0	37 660 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 436 533	-605 954	0	-2 042 487
Årets resultat, kr	-605 954	605 954	-632 023	-632 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 042 487	0	-632 023	-2 674 510
S:a eget kapital, kr	35 617 513	0	-632 023	34 985 490

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 042 487
Årets resultat, kr	-632 023
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 674 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 674 510

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan uppgår till 52 500 kr eller 25 kr/kvm. På grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för 2021.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 252 999	1 236 676
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 252 999	1 236 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-289 616	-268 275
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-3 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 094	-71 382
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 483	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 121 970	-1 121 969
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 521 163	-1 464 659
RÖRELSERESULTAT		-268 164	-227 983
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 639	-377 566
Övriga finansiella poster	Not 8	-220	-405
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-363 859	-377 971
ÅRETS RESULTAT		-632 023	-605 954

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	59 779 961	60 901 931
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 779 961	60 901 931
Summa anläggningstillgångar		59 779 961	60 901 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 786	64 236
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		65 786	64 236
Summa omsättningstillgångar		780 642	545 910
SUMMA TILLGÅNGAR		60 560 603	61 447 841

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 660 000	37 660 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		37 660 000	37 660 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 042 487	-1 436 533
Årets resultat		-632 023	-605 954
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-2 674 509	-2 042 487
Summa eget kapital		34 985 491	35 617 513
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 550 000	16 462 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 550 000	16 462 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 762 500	9 100 000
Leverantörsskulder		54 272	82 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	16 583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 757	185 738
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 025 112	9 367 828
Summa skulder		25 575 112	25 830 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 560 603	61 447 841

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-268 164	-227 983
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 121 970	1 121 969
	853 806	893 986
Erlagd ränta	-358 427	-400 980
Övriga poster	-220	-405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	495 159	492 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 550	-2 135
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 347 928	8 888 753
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-854 318	9 379 219
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 087 500	-9 100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 087 500	-9 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 182	279 219
Likvida medel vid årets början	481 674	202 455
Likvida medel vid årets slut	714 856	481 674
	233 182	279 219

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av Kören 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 såldes sedan till föreningen motsvarande skattemässigt värde. I enlighet med Red U 9 kan bostadsrättsföreningens 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 minskas 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 fastighet 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 byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskurna skatten till 0 kr.

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift den första 15 åren från byggnadernas värdeår.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 248 000	1 234 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 998	1 876
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	0
	1 252 999	1 236 676
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 530	0
Tomträttsavgäld	-97 420	-97 420
Vatten	-72 817	-57 286
Renhållning	-34 484	-28 302
TV, bredband, iptelefoni	-38 680	-39 143
Förvaltningskostnader	0	-9 586
Försäkringar	-31 651	-29 602
Övriga driftskostnader	-10 034	-6 936
	-289 616	-268 275
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-3 033
	0	-3 033
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 041	-21 941
Övriga förvaltningskostnader	-47 851	-46 926
Kostnader överlåtelse och panter	-6 896	-1 890
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-306	-625
	-74 094	-71 382
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-27 000	0
Sociala avgifter	-8 483	0
	-35 483	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 105 643	-1 105 643
Markanläggningar	-16 327	-16 326
	-1 121 970	-1 121 969
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	-220	-405
	-220	-405

2021-12-31 2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 63 910 000 63 910 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 326 536 326 536

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 64 236 536 64 236 536**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 316 918 -2 211 275

Årets avskrivningar byggnader -1 105 643 -1 105 643

Ingående avskrivningar markanläggningar -17 687 -1 361

Årets avskrivningar markanläggningar -16 327 -16 326

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 456 575 -3 334 605**Utgående redovisat värde****59 779 961 60 901 931**

Redovisade värden byggnader

59 487 439 60 593 082

Redovisade värden markanläggningar

292 522 308 849

Fastighetsbeteckning: Kōraren 1, marken innehas med tomträtt

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	22 380 000	8 640 000	31 020 000	22 100 000
		22 380 000	8 640 000	31 020 000	22 100 000

Ställda säkerheter**2021-12-31 2020-12-31**

Fastighetsinteckning 40 000 000 40 000 000

Summa ställda säkerheter 40 000 000 40 000 000**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 33 201 31 651

Förutbetalad kabel-TV och bredband 8 230 8 230

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 24 355 24 355

65 786 64 236**Not 11 BANK**

Nordea

714 856 481 674

714 856 481 674

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,95%	2022-11-16	7 762 500	250 000
Nordea		1,26%	2025-01-22	8 850 000	
Nordea		1,13%	2023-10-18	8 700 000	0
				25 312 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 550 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 762 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 762 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,43%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

24 062 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

8 100

0

Arbetsgivaravgifter

8 483

0

16 583

0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

2 340

2 485

Upplupna räntekostnader

71 165

65 953

Upplupen revision

18 500

18 025

Förutbetalda årsavgifter och hyror

99 752

98 800

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

475

191 757

185 738

Karlstad ____/____ 2022

Evelina Landstedt
ordförande

Dan Hyllengren

Fredrik Westman

Hannes Rask

Joel Nordström

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor vald av föreningsstämman

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

Mitt 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad för år 2021 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har ej hållits inom stadgenlig tid.

Karlstad den 2022 som framgår av min digitala påskrift nedan

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVELINA LANDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 19:09:24



JOEL NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:04:53



FREDRIK WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 22:25:55



DAN HYLLENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:23:38



HANNES RASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 15:48:29



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 08:18:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 08:19:23

