



Org Nr: -

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad

Org.nr: 769632-3208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Brf Kolaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
180 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
11905 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
20%



ENERGIKOSTNAD
32 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 Brf Kolaren i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 769632-3208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Köraren 1	Karlstads Kommun	10 år	2028-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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.
Evelina Landstedt	Ordförande	2021-09-13
Patric Bergström	Ledamot	2022-06-20
Sofia Larsson	Ledamot	2022-06-20
Joel Nordström	Ledamot	2021-09-13
Hannes Nelson Rask	Suppleant	2022-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evelina Landstedt, Joel Nordström samt Hannes Nelson Rask.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Patric Bergström, Evelina Landstedt, Sofia Larsson samt Joel Nordström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.



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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Under året har föreningen haft villkorsändring av lån vilket medför ökade räntekostnader. Föreningen har bytt lampor i badrum i hela föreningen. En underhållsplan samt energideklaration har upprättats under året.

Föreningen har ett redovisningsmässigt underskott till stor del beroende på höga avskrivningar i K3 regelverket.

Kassaflödet visar en liten förlust med 4 tkr på sid 8 men var samtidigt positivt för 2021. Styrelsen ser samtidigt över det kortsiktiga avgiftsuttaget pga stigande räntor och den allmänna kostnadsökningen för att därigenom kunna upprätthålla ett positivt kassaflöde över tid. Ytterligare avgiftsökningar kan därmed inte uteslutas i närtid.

I sammanhanget kan sägas att ett lån på 8,7 mkr förfaller den 18 oktober 2023 med en nuvarande ränta på 1,13 %.

Föreningen behöver även stärka sitt långsiktiga sparande i form av underhållsavsättningar till yttre fond vilket ännu ej har gjorts.

Det ska samtidigt sägas att det är styrelsens uppfattning att föreningen har förhållandevis låga avgifter per kvm jämfört med marknaden generellt sett innan höjningar genomförs under 2023.

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

Föreningen planerar att installera laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 varav 20 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	180	233	247	196	195
Skuldsättning, kr/kvm	11 905	12 054	12 173	12 292	12 411
Räntekänslighet, %	20	20	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	32	35	27	39	25
Driftskostnad, kr/kvm	223	160	128	142	125
Årsavgifter, kr/kvm	594	594	588	558	557
Totala intäkter, kr/kvm	596	597	589	562	564
Nettoomsättning, tkr	1 251	1 253	1 237	1 181	1 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-811	-632	-606	-726	-697
Soliditet, %	57	58	58	58	58

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	-2 042 487	-632 023	0	-2 674 509
Årets resultat, kr	-632 023	632 023	-811 152	-811 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 674 510	0	-811 152	-3 485 661
S:a eget kapital, kr	34 985 490	0	-811 152	34 174 339

* 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	-2 674 509
Årets resultat, kr	-811 152
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 485 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 485 661

Avsättning till fond för yttre underhåll överrensstämmor inte med upprättad plan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 120 000 kr ha avsatts.

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 250 642	1 252 999
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 250 642	1 252 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-307 596	-289 616
Underhåll enligt plan	Not 4	-67 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 841	-74 094
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 100	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 121 970	-1 121 970
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 685 007	-1 521 163
RÖRELSERESULTAT		-434 365	-268 164
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 527	-363 639
Övriga finansiella poster	Not 8	-260	-220
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-376 787	-363 859
ÅRETS RESULTAT		-811 152	-632 023

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	58 657 992	59 779 961
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 657 992	59 779 961
Summa anläggningstillgångar		58 657 992	59 779 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	69 972	65 786
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 972	65 786
Kassa och bank			
Bank	Not 11	710 869	714 856
<i>Summa kassa och bank</i>		710 869	714 856
Summa omsättningstillgångar		780 841	780 642
SUMMA TILLGÅNGAR		59 438 833	60 560 603

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
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		-2 674 509	-2 042 487
Årets resultat		-811 152	-632 023
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-3 485 662	-2 674 509
Summa eget kapital		34 174 338	34 985 491
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 050 000	17 550 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 050 000	17 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 950 000	7 762 500
Leverantörsskulder		20 790	54 272
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	16 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 704	191 757
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 214 494	8 025 112
Summa skulder		25 264 494	25 575 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 438 833	60 560 603

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-434 365	-268 164
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 121 970	1 121 970
	687 605	853 806
Erlagd ränta	-376 527	-358 427
Övriga poster	-260	-220
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	310 818	495 159
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 186	-1 550
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 881	-10 428
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	308 512	483 182
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-312 500	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-312 500	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 987	233 182
Likvida medel vid årets början	714 856	481 674
Likvida medel vid årets slut	710 869	714 856
	-3 987	233 182

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 BFNR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsförening och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnade 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 uppskuttade 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 de första 15 åren från byggnadernas värdeår.

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 248 000	1 248 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 643	4 998
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	1
	1 250 642	1 252 999
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	0	-4 530
Tomträttsavgäld	-97 420	-97 420
Vatten	-66 545	-72 817
Renhållning	-35 481	-34 484
TV, bredband, iptelefoni	-39 454	-38 680
Försäkringar	-33 201	-31 651
Övriga driftskostnader	-35 495	-10 034
	-307 596	-289 616
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-67 500	0
	-67 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 824	-19 041
Övriga förvaltningskostnader	-97 360	-47 851
Kostnader överlåtelse och panter	-1 690	-6 896
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-218	-306
Konsulter	-33 750	0
	-152 841	-74 094
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-27 000	-27 000
Sociala avgifter	-8 100	-8 483
	-35 100	-35 483
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 105 643	-1 105 643
Markanläggningar	-16 327	-16 327
	-1 121 970	-1 121 970
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	-260	-220
	-260	-220

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Akkumulerade 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**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 422 561 -3 316 918

Årets avskrivningar byggnader -1 105 643 -1 105 643

Ingående avskrivningar markanläggningar -34 014 -17 687

Årets avskrivningar markanläggningar -16 327 -16 327

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 578 545 -4 456 575**Utgående redovisat värde 58 657 992 59 779 961**

Redovisade värden byggnader 58 381 796 59 487 439

Redovisade värden markanläggningar 276 196 292 522

Fastighetsbeteckning: Kōraren 1, fastigheten innehas med tomträtt.

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

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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 36 074 33 201

Förutbetalad kabel-TV och bredband 9 543 8 230

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 24 355 24 355

69 972 65 786**Not 11 BANK**

Nordea 710 869 714 856

710 869 714 856

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		3,93%	2024-11-20	7 450 000	250 000
Nordea		1,13%	2023-10-18	8 700 000	0
Nordea		1,26%	2025-01-22	8 850 000	0
				25 000 000	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 050 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 700 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 950 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

23 750 000

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

0

8 100

Arbetsgivaravgifter

0

8 483

0

16 583

Not 14 UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

35 100

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

3 122

2 340

Upplupna räntekostnader

72 864

71 165

Upplupen revision

19 200

18 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

113 418

99 752

243 704

191 757

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Evelina Landstedt

Joel Nordström

Patric Bergström

Sofia Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2022.

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 2022 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. 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 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 2022 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 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.

Karlstad den som framgår av min digitala påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVELINA LANDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 09:50:52



SOFIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:50:22



JOEL NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 10:14:49



PATRIC BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 09:25:06



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 07:33:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 07:34:18

