

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad  
773200-1313





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m<sup>2</sup> samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m<sup>2</sup> samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

### Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök  
20 st 2 rum och kök  
163 st 3 rum och kök  
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022.

Under verksamhetsåret har totalt 15 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Tobias Nilsson	ordförande
Thomas Andersson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Elisabeth Hall	vice sekreterare
Ulla Röjdén	ledamot
Henrik Egeman	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot

Vid stämman avgick Lars Johansson ur styrelsen.

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening samt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

Henrik Egeman

Ulla Röjdén  
Thomas Andersson  
Tobias Nilsson  
Lena Alfredsson  
Elisabeth Hall

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Lennart Ludvigsson (ordinaire) och Ingrid Westerberg som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lennart Ludvigsson. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

#### Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör	Avtalstyp
Vänerförvaltning AB	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Råum's Maskin	Fastighetsskötsel
Assemblin VS AB	Fastighetsskötsel/VVS
NPI Service AB	Fastighetsskötsel/Ventilation
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten/avlopp
ComHem	Tv (basutbud; 16 kanaler)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Certego	Batteribackup porttelefoner
CG Kull	Årskontroll brandsläckare
Securitas	Störning/upplåsning/parkering
Västsvenska gym	Service träningsredskap

#### Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd	År
Badrum samt stambyte	2002/2010
Fönsterbyte	2004/2005
Värmesystem	2007
Tvättstugor	2007/2016
Dagvattensystem	2013/2014
Skalskydd (Låst 24 tim)	2014
Skärmtak och belysning entréer	2016
Byte av alla ljuskällor till LED	2017
Målning av trapphus	2018
Takrenovering	2019
Målning i källare, barnvagns- och cykelrum	2020
Säkerhetsdörrar	2021
Elbilsladdare	2021

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåretsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är utfört: Spolning av köksavlopp och övrigt avlopp

Henrik Egeman

Ulf Eriksson Ulf Eriksson Ulf Eriksson Ulf Eriksson Ulf Eriksson

US



samt besiktning av lekplats.

Dessutom har ett projekt angående eventuell utökning av balkongyta och inglasning av balkonger genomförts. Styrelsen valde efter övervägande att lägga detta på paus pga. det oroliga ekonomiska läget.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2022. Revisionen bestod av uppdatering med utfört och planerat underhåll.

Årsavgiften för bostäder 2022 var oförändrad ca 554 kr/m<sup>2</sup> (föregående år ca 554 kr/m<sup>2</sup>). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2023. Kostnaden för bredband (125 kr/lgh) är utöver avgiften påförd på varje lägenhet. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och Tele 2 TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 641 060 kr (11 819 840) kr. Under året har föreningen amorterat 714 560 kr (178 780) kr.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (18) bostadsrätter överlåtit. Av dessa var alla 15 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 256 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Alla större blomkrukor och 15 utav de 25 blomrabatter som finns på gårdarna planteras och sköts av medlemmar.

## Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 662	8 668	8 365	8 365
Resultat efter finansiella poster	899	-1 906	1 856	-2 181
Lån per m <sup>2</sup> (kr)	741,0	755,0	803,0	817,0
Räntekänslighet (%)	1,3	1,4	1,4	1,5
Drifts- och personalkostnad per m <sup>2</sup>	420,0	620,0	331,0	613,0
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	554,0	554,0	554,0	554,0
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	165,0	157,0	133,0	143,0
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	191,0	222,0	243,0	219,0
Balansomslutning	20 166	19 567	21 967	20 207
Soliditet (%)	37,7	34,3	39,3	33,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>967 465</b>	<b>4 500 287</b>	<b>3 159 507</b>	<b>-1 920 793</b>	<b>6 706 466</b>
Disposition av föregående års resultat			-1 920 793	1 920 793	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 800 000	-1 800 000		0
Uttag enligt underhållsplan		-3 888 298	3 888 298		0
Årets resultat				890 457	890 457
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>967 465</b>	<b>2 411 989</b>	<b>3 327 012</b>	<b>890 457</b>	<b>7 596 923</b>

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 327 012
Årets resultat	890 457
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>4 217 469</b>

### *Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	2 417 469
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>4 217 469</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

CAH ETT URAN TA  
TN SH Henrik Egerman  
(1)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 661 843	8 667 676
Övriga rörelseintäkter	3	30 273	125 577
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 692 116</b>	<b>8 793 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-5 553 328	-8 562 876
Övriga externa kostnader	5	-443 353	-453 381
Personalkostnader och arvoden	6	-521 408	-413 702
Avskrivningar	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-991 214	-991 214
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 509 303</b>	<b>-10 421 173</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 182 813</b>	<b>-1 627 920</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 431	-292 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 356</b>	<b>-292 873</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>890 457</b>	<b>-1 920 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>890 457</b>	<b>-1 920 793</b>

UAA Ett Ura TA  
TN Allt Hans Eggen  
W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	15 043 826	16 035 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 043 826</b>	<b>16 035 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 043 826</b>	<b>16 035 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		20 529	32 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	304 378	348 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>324 907</b>	<b>380 878</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		6 162	4 922
Bank		4 790 780	3 146 476
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 796 942</b>	<b>3 151 398</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 121 849</b>	<b>3 532 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 165 675</b>	<b>19 567 316</b>

Uth ETT Uppr Homb Eggen  
TN SS  
TA UJ



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		967 465	967 465
Fond för yttre underhåll		2 411 989	4 500 287
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 379 454</b>	<b>5 467 752</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 327 012	3 159 507
Årets resultat		890 457	-1 920 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 217 469</b>	<b>1 238 714</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 596 923</b>	<b>6 706 466</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 481 184	2 526 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 481 184</b>	<b>2 526 944</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 229 296	8 386 656
Leverantörsskulder		603 039	698 727
Skatteskulder		2 250	0
Övriga kortfristiga skulder	16	9 934	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 243 049	1 244 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 087 568</b>	<b>10 333 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 165 675</b>	<b>19 567 316</b>

EH  
TN  
LAA  
H.E  
LAK  
TA  
UJ



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot 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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

#### Fordringar

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. 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 20,6 procent.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

EH LAH URN  
TV JA TA H.E  
US

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

#### Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

#### Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

UAF Ett Uen TA  
DN SK H.E  
45

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 992 403	7 992 116
Hyror	376 440	375 920
Hyresbortfall Bilplatser	-11 500	-4 860
Bredband	304 500	304 500
<b>Summa</b>	<b>8 661 843</b>	<b>8 667 676</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Eldebitering och elavräkning	18 846	10 529
Övriga intäkter	11 427	115 048
<b>Summa</b>	<b>30 273</b>	<b>125 577</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	455 618	406 403
Snöröjning	252 878	138 127
Reparation och underhåll	873 954	4 147 071
Värme	1 500 603	1 560 727
El	406 323	250 310
Vatten och avlopp	477 224	459 662
Renhållning	216 483	234 767
Kabel-TV	394 667	390 119
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	319 206	304 876
Fastighetsförsäkring	111 290	107 034
Trädgårdskostnader	113 538	91 699
Övrigt	135 607	176 145
<b>Summa</b>	<b>5 553 327</b>	<b>8 562 876</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Bevakning	8 441	11 361
Telefon och porto mm.	19 846	23 756
Revisionsarvoden	19 064	18 509
Förvaltningskostnader	237 755	231 255
Konsultkostnader	87 597	90 824
Övriga föreningskostnader	70 650	77 675
<b>Summa</b>	<b>443 353</b>	<b>453 380</b>

*Handwritten notes:*  
Lofft Ett ur  
TN sk H.E. 45 TA



### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	109 700	110 450
Löner anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga	307 250	240 938
Revision intern	4 500	4 500
Fora	219	200
Sociala avgifter	99 739	57 614
<b>Summa</b>	<b>521 408</b>	<b>413 702</b>

### Not 7 Badrum

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 811 493	-5 452 067
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 170 919</b>	<b>-5 811 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 829 081</b>	<b>7 188 507</b>

Avskrivningstid 2001-2041.

### Not 8 Byggnader

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 783 153</b>	<b>11 783 153</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 698 812	-9 594 595
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 803 029</b>	<b>-9 698 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 980 124</b>	<b>2 084 341</b>
<b>Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.</b>		
Byggnader	113 595 000	106 000 000
Mark byggnader	47 338 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>160 933 000</b>	<b>160 000 000</b>
Lokaler	595 000	386 000
Mark lokaler	338 000	338 000
<b>Summa</b>	<b>933 000</b>	<b>724 000</b>

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehåses med tomträtt.

DN  
LAA  
EA  
H.E US  
TA

### Not 9 Fönsterbyte

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 866 714	-2 692 642
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 040 786</b>	<b>-2 866 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 959 214</b>	<b>3 133 286</b>

Avskrivningstid 2001-2041.

### Not 10 Markanläggning

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 175 197</b>	<b>5 175 197</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 304 709	-2 045 949
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 563 469</b>	<b>-2 304 709</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 611 728</b>	<b>2 870 488</b>

Avskrivningstid 2013-2033.

### Not 11 Porttelefon

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>856 775</b>	<b>856 775</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-385 551	-342 712
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-428 390</b>	<b>-385 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>428 385</b>	<b>471 224</b>

Avskrivningstid 2013-2028.

   
H.E.U.

### Not 12 Sophus

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>530 394</b>	<b>530 394</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-344 720	-318 200
Årets avskrivningar	-26 520	-26 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-371 240</b>	<b>-344 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 154</b>	<b>185 674</b>

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

### Not 13 Byggnadsinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	126 900	0
Årets investeringar		126 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 900</b>	<b>126 900</b>
Ingående avskrivningar	-25 380	0
Årets avskrivningar	-25 380	-25 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 760</b>	<b>-25 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 140</b>	<b>101 520</b>

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

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	118 345	111 290
Tomträttsavgäld	73 984	73 984
Bevakning	2 273	2 096
Kabel-TV	105 681	97 432
Telia & Telenor	2 585	2 940
Ekonomisk förvaltning	0	59 439
Övrigt	1 510	1 007
<b>Summa</b>	<b>304 378</b>	<b>348 188</b>

JW  
LAA ett ur  
TA Sp H.E  
W



### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Länsförsäkringar	4,02	2023-02-28	97 360	3 893 736
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 526 944
Stadshypotek	1,15	2023-03-06	60 000	4 289 000
<b>Totalt</b>			<b>203 120</b>	<b>10 709 680</b>
Avgår kortfristig del				-8 229 296
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>2 481 184</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 9 694 680 kr.

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Källskatt december	5 934	0
<b>Summa</b>	<b>9 934</b>	<b>4 000</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	29 833	21 611
Förskottsbetalda avgifter/hyror	762 298	760 165
El	64 878	51 769
Fjärrvärme	242 759	247 564
Renhållning	20 452	18 440
Snöröjning och halkbekämpning	0	19 922
Skatt	26 413	26 413
Arvoden	69 200	77 638
Sociala kostnader	27 215	21 000
<b>Summa</b>	<b>1 243 048</b>	<b>1 244 522</b>

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av.

2023 byte av utrustning lekplats

2024 översyn och ev. byte av tvättmaskiner och torktumlare, radonmätning.

2025 målning av källarfönster.

2026 byte av markspots

Framflyttat i underhållsplanen: Byte av räcken, plåtar och lagning av balkongplattor.

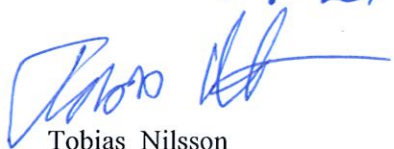
*[Handwritten signatures]*  
DA H.E.U

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
<b>Summa</b>	<b>20 700 000</b>	<b>20 700 000</b>

Karlstad 2023-

04-21



Tobias Nilsson  
Ordförande



Thomas Andersson  
Ledamot



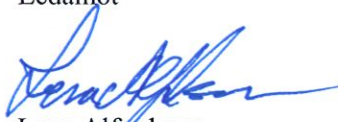
Anna Holm  
Ledamot



Ulla Röjdén  
Ledamot



Henrik Egeman  
Ledamot



Lena Alfredsson  
Ledamot



Elisabeth Hall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Lennart Ludvigsson  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad,  
org.nr: 773200-1313

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 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.

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### 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 Järnet i Karlstad för år 2022 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 den auktoriserade 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 den auktoriserade 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 överträdelse 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 27/4-2023



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Lennart Ludvigsson  
Av föreningen vald revisor