



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Brf Lakholmen i Karlstad
769635-2736



Styrelsen för Brf Lakholmen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Tullaren 3, Karlstad består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 56 lägenheter samt ett underliggande garage med totalt 49 garageplatser. Inflyttning har skett under maj månad 2020.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rok

26 st 3 rok

14 st 4 rok

Den totala boytan är ca 4 540 m². Föreningens fastighet uppföres under 2018-2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår.

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

Gemensamhetsanläggning

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

Tullaren GA:1

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

Tullaren GA:2

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

Tullaren GA:3

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

BR 20
BR 20
BR 20

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 49 896 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Lorka revision AB Ordinarie och suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett. FR

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är stabil med ett antal lån till ett värde på c:a 31 miljoner kronor med en ränta på drygt 1 %. Då ekonomin är fortsatt stabil och ger ett överskott beslutade därför styrelsen om en extra amortering av lån med 800 000 kronor utöver den avtalade amorteringen.

Redan förra året såg vi att kostnaderna för elkraft börjat röra sig uppåt på ett oroande sätt. Detta till stor del beroende på kriget i Ukraina tillsammans med nedstängda kraftverk, kalla väderperioder osv. Vi tecknade ett fast elpris för perioden mars 2022-2025 som ger oss el till rimliga kostnader.

Tvåårssynen genomfördes under maj 2022 som resulterade i ett antal fel och brister som skulle åtgärdas under augusti 2022. Vissa fel och brister är fortfarande inte åtgärdade vid årsskiftet 2022/23

Under hösten inköpte samfälligheten 2 st robotgräsklippare för de stora gräsytorerna mot vattnet. Vi hoppas att våra gräsytor kommer att vara välskötta och gröna till sommaren. Samfälligheten inköpte även en batteridriven grästrimmer och lövblås som vi hoppas kan bli användbara som komplement till köpta tjänster.

Bebyggelsen av tomten mellan Lakholmen hus A och MSB påbörjades i oktober vilket medförde problem för vår avfallshantering. Under årets sista månader har styrelsen själva transporterat upp kärnen till Packhusallén samtidigt som förhandling pågått mellan oss, kommunen och Karlstad energi. Vi ser en lättnad av problemet under de första månaderna på 2023.

Under hösten 2022 anordnades en gårdsfest för första gången tillsammans med Brf Trädgårdholmens medlemmar. En lyckad tillställning som vi hoppas att kunna upprepa under 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten och tomträtten med cirka 2,0 Mkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt, fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca 671 kr per m². Ingen planerad förändring av årsavgifterna för 2023.

Fastighetsavgift

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

PR

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 523	3 529	1 756	0
Resultat efter finansiella poster	-823	-821	794	-1 462
Lån per m ² (kr)	6 619	6 859	7 082	0
Räntekänslighet %	10	11	22	0
Årsavgift per m ² (kr)	671	671	671	0
Energikostnad per m ² (kr)	151	169	59	0
Sparande per m ² (kr)	263	255	465	0
Balansomslutning	201 066	203 089	204 949	193 248
Soliditet (%)	84,6	84,2	83,8	6,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	168 940 000	3 625 892	162 631	-973 457	-821 040	170 934 026
Disposition av föregående års resultat:				-821 040	821 040	0
Reservering till yttre fond			136 200	-136 200		0
Årets resultat					-822 694	-822 694
Belopp vid årets utgång	168 940 000	3 625 892	298 831	-1 930 697	-822 694	170 111 332

Förslag till resultatposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	-1 930 696
årets resultat	-822 694
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 753 390

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	136 200
i ny räkning överföres	-2 889 590
Att balansera i ny räkning	-2 753 390

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

FR

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "P.O.", "B7", and "S".

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 523 450	3 528 983
Övriga rörelseintäkter	3	159 154	127 782
Summa rörelseintäkter		3 682 604	3 656 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 055 930	-2 066 482
Övriga externa kostnader	5	-110 636	-86 121
Personalkostnader	6	-59 883	-63 299
Avskrivningar	7, 8	-1 973 088	-1 973 088
Summa rörelsekostnader		-4 199 537	-4 188 990
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 761	-288 815
Summa finansiella poster		-305 761	-288 815
Resultat efter finansiella poster		-822 694	-821 040
Årets resultat		-822 694	-821 040

ed.
P1 CB
Sef P

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och tomträtt 7, 8 199 368 967 201 342 055
Summa materiella anläggningstillgångar 199 368 967 201 342 055

Summa anläggningstillgångar 199 368 967 201 342 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 27 588 0
Övriga kortfristiga fordringar 67 208 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 10 239 848 228 072
Summa kortfristiga fordringar 267 503 436 089

Kassa och bank

Kassa och bank 1 429 144 1 311 264
Summa kassa och bank 1 429 144 1 311 264

Summa omsättningstillgångar 1 696 647 1 747 353

SUMMA TILLGÅNGAR 201 065 614 203 089 408

0.0.
P.L. d
P.L. B
S

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 940 000	168 940 000
Upplåtelseavgifter		3 625 892	3 625 892
Fond för yttre underhåll		298 831	162 631
Summa bundet eget kapital		172 864 723	172 728 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 930 696	-973 457
Årets resultat		-822 694	-821 040
Summa fritt eget kapital		-2 753 390	-1 794 497
Summa eget kapital		170 111 333	170 934 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 234 000	25 851 000
Summa långfristiga skulder		17 234 000	25 851 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 816 799	5 287 983
Leverantörsskulder		323 982	168 127
Skatteskulder		132 000	388 800
Övriga skulder		27 504	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	419 996	459 472
Summa kortfristiga skulder		13 720 281	6 304 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 065 614	203 089 408

10.
MB
SHT PR

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-822 694	-821 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 973 088	1 973 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 150 394	1 152 048
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-27 588	0
Förändring av kortfristiga fordringar	196 224	-180 865
Förändring av leverantörsskulder	155 855	-161 551
Förändring av kortfristiga skulder	-268 822	137 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 206 063	946 778
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 088 184	-1 014 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 088 184	-1 014 434
Årets kassaflöde	117 879	-67 656
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 311 264	1 378 920
Likvida medel vid årets slut	1 429 143	1 311 264

2022-12-31
2021-12-31
2021-12-31

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år från och med 2020 då avräkning med Skanska skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

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

Fastighetslån

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

00-
PL
17
SA

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

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 041 050	3 044 542
Hyror garageplatser	482 400	484 441
Summa	3 523 450	3 528 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Eldebitering	155 948	127 782
Övriga intäkter	3 206	0
Summa	159 154	127 782

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "O.O.", "P3", and other illegible marks.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel	103 752	103 752
Filter, ventilation	13 378	31 230
Reparation och underhåll	43 692	6 981
Löpande underhåll hissanläggning	45 094	18 594
El	408 252	452 378
Fjärrvärme	211 292	211 017
Vatten och avlopp	65 919	102 406
Renhållning/sophämtning	70 047	61 309
Fastighetsförsäkring	55 391	53 214
Tomträttsavgäld	606 060	606 060
Kabel-TV	161 668	161 668
Fastighetsskatt	76 000	56 000
Samfällighet	139 207	154 318
Porttelefoni	4 823	4 281
Trädgård och växter	1 144	2 170
Diverse övr kostnader	50 211	41 105
Summa	2 055 930	2 066 483

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 750	8 750
Förvaltningskostnader	62 970	61 250
Övriga föreningskostnader	38 916	16 121
Summa	110 636	86 121

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	49 896	52 246
Sociala kostnader	9 987	11 053
Summa	59 883	63 299

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.O.", "CB", and "SA".

Not 7 Byggnad

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	172 490 535	172 490 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 490 535	172 490 535
Ingående avskrivningar	-2 395 702	-958 281
Årets avskrivningar	-1 437 421	-1 437 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 833 123	-2 395 702
Utgående redovisat värde	168 657 412	170 094 833
Taxeringsvärde Tullaren 3		
Taxeringsvärden byggnader	127 600 000	86 600 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	28 000 000
Summa	153 600 000	114 600 000

Not 8 Tomträtt

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	32 140 000	32 140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 140 000	32 140 000
Ingående avskrivningar	-892 778	-357 111
Årets avskrivningar	-535 667	-535 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 445	-892 778
Utgående redovisat värde	30 711 555	31 247 222

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	26 975	0
Fastighetsförsäkring	18 645	18 102
Tomträtt	151 515	151 515
Kabel-TV och bredband	39 311	39 311
Övrigt	3 402	19 144
Summa	239 848	228 072

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "CB" and "SD", and a date "20. 12".

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	3,30	2023-03-30	1 088 184	4 199 799
Stadshypotek AB	0,82	2023-06-30	0	8 617 000
Stadshypotek AB	0,85	2024-06-30	0	8 617 000
Stadshypotek AB	0,64	2025-06-30	0	8 617 000
			1 088 184	30 050 799
Kortfristig del av långfristig skuld				-12 816 799
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				17 234 000

Med nuvarande amorteringstakt (288 184 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 28 609 879 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	297 571	292 275
El	55 889	123 350
Värme	38 750	29 624
Renhållning	6 686	4 223
Revision	10 000	10 000
Soc. avgifter	9 987	0
Övrigt	1 113	0
Summa	419 996	459 472

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 315 000	32 315 000
Summa	32 315 000	32 315 000

CO.
OB
SOP
77

Karlstad 2023-03-29



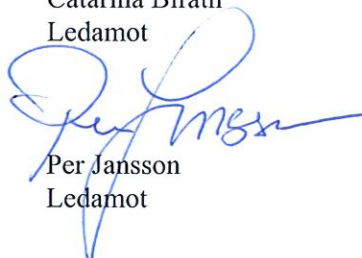
Stig Hoff
Ordförande



Catarina Birath
Ledamot



Tommy Danielsson
Ledamot



Per Jansson
Ledamot



Catarina Orefjord
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4/4 -2023

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor