

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands i Karlstad  
769631-9131

Foto: Tengbom arkitekter



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docklands 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 fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

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

### Lägenhetsfördelning

9st 1 rok  
16st 2 rok  
10st 3 rok  
12st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 761 m<sup>2</sup>.

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Fastighetens långsiktiga värde

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

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-12 haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Lars Jonsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

#### **Valberedning**

Monika Johansson

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

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

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har åtta överlåtelser skett.

##### **Gemensamma lokaler**

Föreningen har en övernattningslägenhet i trapphus 8A.

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Extraamortering om 250 tkr genomförd i juni 2022.

##### **Föreningens ekonomi**

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt. Se kassaflödesanalys på sida 7. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med lånefall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca 619kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1 -2023 höjdes årsavgifterna med 2%.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 699	2 675	2 644	2 649
Resultat efter finansiella poster	-1 185	-1 036	-827	-761
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	11 444	11 639	11 928	12 191
Räntekänslighet (%)	18	19	20	20
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	619	616	611	611
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	207	175	122	161
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	193	236	252	274
Balansomslutning	154 989	156 496	158 613	160 375
Soliditet (%)	71,7	71,6	71,3	71,1

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
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>115 085 357</b>		<b>436 884</b>	<b>-2 387 846</b>	<b>-1 035 512</b>	<b>112 098 883</b>
Ökning av insatskapital		250 000				<b>250 000</b>
Omklassificering	-1 705 357	1 705 357				<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat				-1 035 512	1 035 512	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			220 884	-220 884		<b>0</b>
Årets resultat					-1 184 855	<b>-1 184 855</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>113 380 000</b>	<b>1 955 357</b>	<b>657 768</b>	<b>-3 644 242</b>	<b>-1 184 855</b>	<b>111 164 028</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-3 644 242
Årets resultat	-1 184 855
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-4 829 097</b>

### *Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*

att reservering till yttre fond, enligt stadgarna	291 552
att i ny räkning överföres	-5 120 649
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 829 097</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 698 860	2 675 252
Övriga rörelseintäkter	3	323 271	294 835
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 022 131</b>	<b>2 970 087</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 548 360	-1 564 171
Underhållskostnader		-81 355	0
Övriga externa kostnader	5	-181 804	-111 357
Personalkostnader och arvoden	6	-13 142	0
Avskrivningar	7, 8	-1 829 324	-1 829 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 653 985</b>	<b>-3 504 852</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-631 854</b>	<b>-534 765</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 001	-500 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-553 001</b>	<b>-500 747</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 184 855</b>	<b>-1 035 512</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 184 855</b>	<b>-1 035 512</b>

<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 och mark	7	153 695 321	155 468 895
Byggnadsinventarier	8	167 250	223 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 862 571</b>	<b>155 691 895</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 862 571</b>	<b>155 691 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		560	0
Övriga fordringar		20	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 666	94 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 246</b>	<b>94 901</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 038 965	709 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 038 965</b>	<b>709 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 126 211</b>	<b>804 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 988 782</b>	<b>156 496 261</b>

<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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		113 380 000	115 085 357
Upplåtelseavgifter		1 955 357	0
Fond för yttre underhåll		657 768	436 884
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 993 125</b>	<b>115 522 241</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-3 644 242	-2 387 846
Årets resultat		-1 184 855	-1 035 512
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 829 097</b>	<b>-3 423 358</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>111 164 028</b>	<b>112 098 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	33 468 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>33 468 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 039 243	10 307 743
Leverantörsskulder		220 670	157 386
Övriga kortfristiga skulder		68 120	52 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	496 721	411 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 824 754</b>	<b>10 928 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 988 782</b>	<b>156 496 261</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 184 855	-1 035 512
Avskrivningar		1 829 324	1 829 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>644 469</b>	<b>793 812</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 659	28 627
Förändring av kortfristiga skulder		164 372	6 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>816 500</b>	<b>828 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-278 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-278 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-737 000	-1 087 000
Inbetalda insatser		250 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-487 000</b>	<b>-1 087 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>329 500</b>	<b>-537 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		709 465	1 246 574
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 038 965</b>	<b>709 465</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fordringar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

### **Anläggningstillgångar**

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

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

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

### **Förvärv av fastighet via aktiebolag**

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet Sex AB, 559008-1153, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 20 300 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis 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 bugnader och mark ökar med motsvarande belopp.

### **Fastighetslån**

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

### **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	2 330 411	2 316 202
Hysesintäkter garage	368 450	359 050
<b>Summa</b>	<b>2 698 861</b>	<b>2 675 252</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elintäkter	156 322	152 945
Vattenintäkter	64 203	75 623
Övernattningsslägenhet	32 600	27 900
Övriga intäkter	70 146	38 367
<b>Summa</b>	<b>323 271</b>	<b>294 835</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 148	73 479
OVK och energideklaration	0	43 138
	0	93 642
Hisskostnader	85 474	48 923
El	484 536	276 407
Fjärrvärme	265 670	290 793
Vatten	27 662	90 503
Renhållning	71 721	66 226
Snöröjning	63 040	38 691
Fastighetsförsäkring	29 562	28 222
Kabel-TV	139 565	169 765
Trädgårdskostnader och vä	45 982	76 415
Fastighetsskatt	31 840	26 280
Filter och ventilation	159 000	150 000
Gemensamhetsanläggning	24 905	41 975
Övriga kostnader	42 256	49 712
<b>Summa</b>	<b>1 548 361</b>	<b>1 564 171</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	19 893	19 313
Förvaltningskostnader	59 558	59 506
Konsultkostnader	61 282	0
Övriga föreningskostnader	41 071	32 538
<b>Summa</b>	<b>181 804</b>	<b>111 357</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
<b>Summa</b>	<b>13 142</b>	<b>0</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 972 000</b>	<b>161 972 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 503 105	-4 729 531
Årets avskrivningar	-1 773 574	-1 773 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 276 679</b>	<b>-6 503 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 695 321</b>	<b>155 468 895</b>
<b>Taxeringsvärde Jakten 4</b>		
Taxeringsvärden byggnader	97 184 000	73 628 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>120 184 000</b>	<b>100 628 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	103 856 537	105 630 111
Bokfört värde mark	49 838 784	49 838 784
<b>Summa</b>	<b>153 695 321</b>	<b>155 468 895</b>

## Not 8 Byggnadsinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	278 750	0
Årets investeringar	0	278 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 750</b>	<b>278 750</b>
Ingående avskrivningar	-55 750	
Årets avskrivningar	-55 750	-55 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 500</b>	<b>-55 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 250</b>	<b>223 000</b>

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

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	14 297	0
Försäkring	7 497	7 072
Kabel-TV	34 541	36 605
Renhållning (intäkt)	22 511	25 902
Övrigt	7 820	25 306
<b>Summa</b>	<b>86 666</b>	<b>94 885</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,150	2028-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,870	2026-06-17	0	10 000 000
Nordea Hypotek	2,928	2023-06-15	250 000	9 570 743
Nordea Hypotek	1,700	2023-05-15	487 000	13 468 500
<b>Totalt</b>			<b>737 000</b>	<b>43 039 243</b>
Avgår kortfristig del				-23 039 243
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>20 000 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 487 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 40 604 243 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	43 562	28 819
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	285 301	234 275
Upplupen elkostnad	91 944	69 485
Upplupen fjärrvärme	41 731	43 244
Upplupen renhållningskostnad	13 022	12 131
Övriga poster	21 161	23 235
<b>Summa</b>	<b>496 721</b>	<b>411 189</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 980 743	46 980 743
<b>Summa</b>	<b>46 980 743</b>	<b>46 980 743</b>

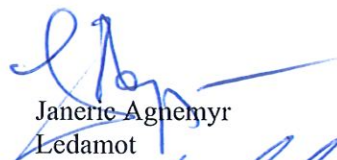
Karlstad 2023-03-23



Lotta Hallström  
Ordförande



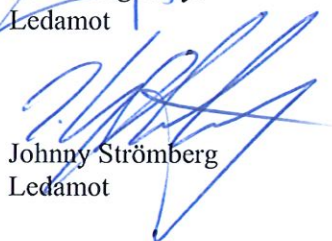
Johan Engström  
Ledamot



Janerie Aghemyr  
Ledamot



Anders Nordström  
Ledamot



Johnny Strömberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 28/3 - 2023

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor