



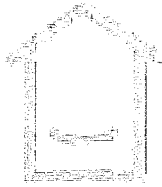
Org Nr: -

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad

Org.nr: 769632-3208

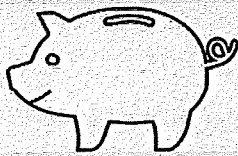
får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

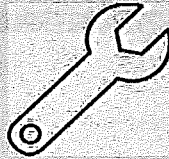


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

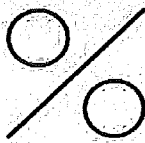
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
91 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
11786 kr/kvm



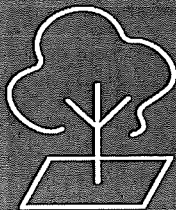
RÄNTEKÄNSLIGHET
19%



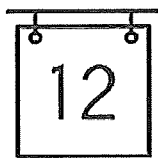
ENERGIKOSTNAD
36 kr/kvm

**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.



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
618 kr/kvm

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769632-3208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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. 2024-12-31.

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
Evelina Landstedt	Ordförande
Patric Bergström	Ledamot
Eric Sjöberg	Ledamot
Sofia Larsson	Ledamot
Joel Nordström	Ledamot
Jimmy Kristiansson	Suppleant
Hannes Nelson Rask	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.



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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen upprättades 2022-03-23 av HSB Värmland.

Under året har föreningen bytt ut fasadbelysningen (9 lampor).

På grund av vattenskada i en lägenhet har föreningen behövt betala en hög självrisk.

Föreningen har besiktigt frånluftsvärmepumpar och tecknat en försäkring för förlängd garanti för dessa.

Vi har tecknat ett nytt avtal för TV, vilket medfört en lägre kostnad.

Under året har föreningen haft villkorsändring av lån vilket har medfört ökade räntekostnader.

Föreningen har ett redovisningsmässigt underskott till stor del beroende på höga avskrivningar i K3 regelverket. Kassaflödet visar i år på ett överskott på 7 tkr på sidan 8. Styrelsen ser fortsatt över det kortsiktiga avgiftsuttaget pga ökade ränte- och driftkostnader för att kunna upprätthålla ett positivt kassaflöde över tid.

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

Föreningen har intentionen att installera elbilsladdstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 varav 20 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	91	180	233	247	196
Skuldsättning, kr/kvm	11 786	11 905	12 054	12 173	12 292
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 786	11 905	12 054	12 173	12 292
Räntekänslighet, %	19	20	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	36	32	35	27	39
Årsavgifter, kr/kvm	618	594	594	588	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	621	596	597	589	562
Nettoomsättning, tkr	1 303	1 251	1 253	1 237	1 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	-931	-811	-632	-606	-726
Soliditet, %	57	57	58	58	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	137 000	137 000
S:a bundet eget kapital, kr	37 660 000	0	137 000	37 797 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 674 509	-811 152	-137 000	-3 622 661
Årets resultat, kr	-811 152	811 152	-930 880	-930 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 485 661	0	-1 067 880	-4 553 541
S:a eget kapital, kr	34 174 339	0	-930 880	33 243 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 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	-3 485 662
Årets resultat, kr	-930 880
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 553 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 553 542

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 303 359	1 250 642
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 303 359	1 250 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-431 025	-307 596
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-67 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 996	-152 841
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 483	-35 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 121 970	-1 121 970
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 669 474	-1 685 007
RÖRELSERESULTAT		-366 115	-434 365
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 525	-376 527
Övriga finansiella poster	Not 8	-240	-260
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-564 765	-376 787
ÅRETS RESULTAT		-930 880	-811 152

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	57 536 022	58 657 992
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 536 022	58 657 992
Summa anläggningstillgångar		57 536 022	58 657 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	72 167	69 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		73 167	69 972
Summa omsättningstillgångar		73 167	69 972
Summa tillgångar		117 703 089	118 637 964
KASSA OCH BANK			
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	718 399	710 869
<i>Summa kassa och bank</i>		718 399	710 869
Summa kassa och bank		718 399	710 869
Summa tillgångar		118 421 488	119 348 833

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 660 000	37 660 000
Fond för yttre underhåll	137 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>37 797 000</u>	<u>37 660 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 622 661	-2 674 509
Årets resultat	-930 880	-811 152
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-4 553 542</u>	<u>-3 485 662</u>
Summa eget kapital	<u>33 243 458</u>	<u>34 174 338</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 850 000	16 050 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 850 000</u>	<u>16 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 900 000	8 950 000
Leverantörsskulder	22 719	20 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 311 411	243 704
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>16 234 130</u>	<u>9 214 494</u>
Summa skulder	<u>25 084 130</u>	<u>25 264 494</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>58 327 588</u>	<u>59 438 833</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-366 115	-434 365
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 121 970	1 121 970
	<u>755 855</u>	<u>687 605</u>
Erlagd ränta	-564 525	-374 828
Övriga poster	-240	-260
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>191 090</u>	<u>312 517</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 195	-4 186
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	69 636	183
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>257 530</u>	<u>308 513</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-312 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-312 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 530	-3 987
Likvida medel vid årets början	710 869	714 856
Likvida medel vid årets slut	<u>718 399</u>	<u>710 869</u>
	7 530	-3 987

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 Kōraren 1 i enlighet med Red U 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Karlstad Stockfallet Invest AB, 559053-0936. Aktiebolaget såldes sedan till föreningen motsvarande skattemässigt värde. I enlighet med Red U 9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningar och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastighet kan redovisas i enlighet med Red U 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 63 910 000 kr. Värde är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskurna skatten till 0 kr.

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 297 920	1 248 000
Hyresrabatter	-1 800	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 225	2 643
Övriga primära intäkter och ersättningar	14	-1
	1 303 359	1 250 642
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-144 323	0
Tomträttsavgäld	-97 420	-97 420
Vatten	-76 250	-66 545
Renhållning	-35 796	-35 481
TV, bredband, iptelefoni	-32 793	-39 454
Försäkringar	-36 074	-33 201
Övriga driftskostnader	-8 369	-35 495
	-431 025	-307 596
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-67 500
	0	-67 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 498	-19 824
Övriga förvaltningskostnader	-49 749	-97 360
Kostnader överlåtelse och panter	-7 749	-1 690
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-900	-218
Konsulter	-2 100	-33 750
	-80 996	-152 841
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-27 000	-27 000
Sociala avgifter	-8 483	-8 100
	-35 483	-35 100
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		
Aviavgifter	-240	-260
	-240	-260

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2137

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 910 000	63 910 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	326 536	326 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 536	64 236 536

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 528 204	-4 422 561
Årets avskrivningar byggnader	-1 105 643	-1 105 643
Ingående avskrivningar markanläggningar	-50 341	-34 014
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 327	-16 327
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 700 514	-5 578 545

Utgående redovisat värde

57 536 022 58 657 992

Redovisade värden byggnader

57 276 153 58 381 796

Redovisade värden markanläggningar

259 869 276 196

Fastighetsbeteckning: Köraren 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

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	41 437	36 074
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 375	9 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 355	24 355
	72 167	69 972

Not 11 BANK

Swedbank	219 132	0
Nordea	499 267	710 869
	718 399	710 869

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		3,93%	2024-11-20	7 200 000	250 000
Nordea		4,79%	2024-01-18	8 700 000	0
Nordea		1,26%	2025-01-22	8 850 000	0
				24 750 000	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 850 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år **15 900 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 900 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 500 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	35 100	35 100
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 940	3 122
Upplupna räntekostnader	144 746	72 864
Upplupen revision	20 000	19 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 150	113 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475	0
	311 411	243 704

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Evelina Landstedt
ordförande

.....
Eric Sjöberg

.....
Joel Nordström

.....
Patric Bergström

.....
Sofia Larsson

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

Urban Johansson
Auktoriserad 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad för år 2023 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVELINA LANDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:46:16



SOFIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:07:33



JOEL NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:14:17



ERIC SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:43:11



PATRIC BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:17:30



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:27:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:28:24



