

Årsredovisning
för
Brf Frej, Karlstad
769605-1445

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Frej, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Vågmästaren 6 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen bildades i december 1999 och inflyttning skedde i mars 2002.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Vågmästaren 6 i Karlstads kommun, består av ett flerbostadshus i fem våningar med 22 lägenheter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

11 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 474 kvm för bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadrättsförsäkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärd. Fonderade medel avses täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen gör ingen avsättning i räkenskaperna för inre underhåll av lägenheterna. Föreningen har en framtagen underhållsplan från 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Ahlqvist	Ledamot	Ordförande
Sara Olsson	Ledamot	
Gunilla Östlund	Ledamot	
Ola Castenvall	Suppleant	
Lena Engman	Suppleant	
Oskar Persson Ed	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande tillsammans med en av övriga ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året haft tre protokollförda möten och ordinarie årsmöte samt ett extra möte januari 2023 för att fastställa nya stadgar.

Arvode till styrelsen har utgått med 17 560 kr exkl. social avgifter.



För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
LR Revision Karlstad AB	Suppleant

Valberedning

Roger Wikander
Cathrine Gustavsson Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Boverket 2023-02-08.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Bredablick förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerat 2001-11-14, delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar områdets mark, gator, parkerings- och båtplatser, belysning, sophämtning, mm. Separat årsredovisning upprättas för Samfälligheten. Frejs andelstal är 5,4%.

På ordinarie föreningsstämma nomineras ledamot till Samfällighetsföreningens styrelse

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året genomfördes spolning av husets avloppssystem.

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer att årets förlust inte får några direkta konsekvenser för föreningen. Föreningen har en god likviditet och en betryggande soliditet. Styrelsen bedömer att föreningen fortsatt kommer att kunna fullgöra sina åtaganden

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 10% 2023-01-01. Genomsnittlig årsavgift är ca. 833 kr per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Ökningen är en följd av ökade räntor på föreningens lån samt rådande inflation.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värde år 2002. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr



per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 275	1 206	1 150	1 152
Resultat efter finansiella poster	-48	-405	179	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	833	757	757	757
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,1	92,4	96,9	96,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 547	7 547	7 327	7 463
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 547	7 547	7 327	7 463
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	217	204	169
Räntekänslighet (%)	9,1	10,0	9,7	9,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	65	253	231
Soliditet (%)	45,2	45,5	47,4	46,4
Balansomslutning	20 941	20 896	20 913	20 959

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets förlust inte får några direkta konsekvenser för föreningen. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	5 615 000	2 060 000	1 240 001	994 274	-405 281	9 503 994
Disposition av föregående års resultat:				-405 281	405 281	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			97 800	-97 800		0
I anspråkstnade av fond för yttre underhåll			-503 081	503 081		0
Årets resultat					-48 130	-48 130
Eget kapital 2023-12-31	5 615 000	2 060 000	834 720	994 274	-48 130	9 455 864

ba so
ab

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	994 274
Årets resultat	-48 130
	946 144
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	97 800
i ny räkning överföres	848 344
	946 144

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

ba
ab so

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 274 897	1 205 773
Övriga rörelseintäkter	3	29 098	2 004
Summa rörelseintäkter		1 303 995	1 207 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-720 607	-1 231 543
Övriga externa kostnader	5	-62 534	-87 420
Personalkostnader	6	-21 260	-22 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 000	-117 000
Summa rörelsekostnader		-984 401	-1 458 002
Rörelseresultat		319 594	-250 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 944	-155 062
Summa finansiella poster		-367 724	-155 056
Resultat efter finansiella poster		-48 130	-405 281
Resultat före skatt		-48 130	-405 281
Årets resultat		-48 130	-405 281

bn
EdB so

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 195 905	20 375 905
Summa materiella anläggningstillgångar		20 195 905	20 375 905
Summa anläggningstillgångar		20 195 905	20 375 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	625
Övriga fordringar		6 701	5 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 916	90 666
Summa kortfristiga fordringar		90 617	97 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		654 769	423 229
Summa kassa och bank		654 769	423 229
Summa omsättningstillgångar		745 386	520 353
SUMMA TILLGÅNGAR		20 941 291	20 896 258

br
EGB 20

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 615 000	5 615 000
Förlagsinsatser		2 060 000	2 060 000
Fond för yttre underhåll		834 720	1 240 001
Summa bundet eget kapital		8 509 720	8 915 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		994 274	994 274
Årets resultat		-48 130	-405 281
Summa fritt eget kapital		946 144	588 993
Summa eget kapital		9 455 864	9 503 994
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 900 000	5 650 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	5 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 225 000	5 475 000
Leverantörsskulder		85 638	44 506
Skatteskulder		0	1 454
Övriga skulder		8 968	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 821	221 304
Summa kortfristiga skulder		8 585 427	5 742 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 941 291	20 896 258

br
EB So

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-48 130	-405 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		180 000	117 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		131 870	-288 281
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		625	-625
Förändring av kortfristiga fordringar		6 750	-34 312
Förändring av leverantörsskulder		41 132	3 464
Förändring av kortfristiga skulder		51 163	64 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		231 540	-255 700
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	500 000
Amortering		0	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	325 000
Årets kassaflöde		231 540	69 300
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		423 229	353 928
Likvida medel vid årets slut		654 769	423 228

*br
4050*

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 110 år.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 227 408	1 115 772
Eldebitering	47 489	90 002
Summa	1 274 897	1 205 774

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	29 098	2 004
	29 098	2 004

Övriga intäkter avser erhållet elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	47 770	45 957
OVK	0	176 138
Rep och underhåll	78 299	384 211
Löpande underhåll hiss	55 328	34 738
El	62 690	140 765
Värme	169 736	149 978
Vatten och avlopp	41 261	29 630
Renhållning	28 051	36 746
Samfälligheten gemensamma kostnader	75 911	40 136
Fastighetsförsäkring	21 776	20 525
Tele2	80 612	79 451
Securitas	8 653	8 546
Fastighetsskatt	32 648	35 726
Trädgårdskostnader	1 922	24 719
Övriga driftskostnader	15 950	24 277
	720 607	1 231 543

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 325	15 125
Förvaltningskostnader	38 665	36 900
Konsultkostnader	0	28 942
Övriga föreningskostnader	13 544	6 453
Summa	62 534	87 420

br
gab *so*

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	17 560	18 120
Sociala kostnader	3 700	3 919
Totalt	21 260	22 039

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 350 000	22 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 350 000	22 350 000
Ingående avskrivningar	-1 974 095	-1 857 095
Årets avskrivningar	-180 000	-117 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 154 095	-1 974 095
Utgående redovisat värde	20 195 905	20 375 905
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
Summa	32 600 000	32 600 000
Bokfört värde byggnader	17 295 905	17 475 905
Bokfört värde mark	2 900 000	2 900 000
Summa	20 195 905	20 375 905

Årets avskrivningar har ökat för att motsvara amorteringstakten om 110 år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	20 911	20 148
Fastighetsskötsel	10 340	9 866
Securitas	0	9 255
Försäkring	1 824	1 717
Renhållning	7 013	0
Samfälligheten	18 978	0
Vatten	13 475	0
Elavräkning	0	45 000
Övrigt	0	4 680
Ekonomisk förvaltning	11 376	0
	83 917	90 666

ba so
td

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,15	2024-12-01	2 925 000	2 925 000
Stadshypotek	5	2024-03-27	500 000	500 000
Stadshypotek	4,9	2024-02-02	4 800 000	4 800 000
Stadshypotek	3,95	2025-12-01	2 900 000	2 900 000
Summa			11 125 000	11 125 000
Avgår kortfristig del			-8 225 000	-5 475 000
			2 900	
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			000	5 650 000


Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 11 125 000kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	38 101	32 517
Förskottsbetalda avgifter	116 219	105 604
Upplupna revisionsarvodena	10 200	10 000
Arvode	0	18 000
Sociala avgifter	0	3 919
Värme	26 476	26 350
El	9 835	21 913
Fastighetsavgift	2 942	2 881
Upplupen elavräkning	27 980	0
Reparation och underhåll	34 068	0
	265 821	221 184


Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 750 000	14 750 000
Totalt	14 750 000	14 750 000

Karlstad 2024-05-12

Bengt Ahlqvist
Ordförande


Sara Olsson
Ledamot


Gunilla Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

13/5-2024

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frej Karlstad

Org.nr 769605-1445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frej Karlstad för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frej Karlstad för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 13 maj 2024



Stefan Mott

Godkänd revisor