

Årsredovisning

Brf Lakholmen i Karlstad
769635-2736

Styrelsen för Brf Lakholmen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2, även Tullaren 1, Tullaren 3 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, tagglåsare, 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).

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. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-04 följande sammansättning:

| | | |
|-------------------|-----------|-------------------|
| Stig Hoff | Ledamot | Ordförande |
| Bengt Jakobsson | Ledamot | |
| Tommy Danielsson | Ledamot | |
| Catarina Orefjord | Ledamot | |
| Per Jansson | Ledamot | Avgått under året |
| Stina Granlund | Suppleant | |
| Daniel Frykenlind | Suppleant | |
| Lennart Nilsson | Suppleant | |
| Ulf Johansson | 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 reserverats med 74 300 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Lorka revision AB Ordinarie och suppleant

Valberedning

Monica Jakobsson Samman kallande
Torbjörn Karlsson

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 upplåttna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmar och boenden

I:a advent samlades några av medlemmarna på gården för glögg, kaffe, lussebullar och pepparkakor. Samtidigt som julgranens ljus tändes för första gången denna jul.

Boendekostnad

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil även om räntekostnaderna ökade från och med halvårsskiftet 2023.

De ökade kostnader till trots beslutade styrelsen att inte höja avgifter förrän årsskiftet 23/24. Det framgår av den ekonomiska analysen i denna årsredovisning om de nyckeltal som visar stabilitet. Då föreningens likviditet är stark så beslutade styrelsen att göra en extra låneamortering på 700 000 kr.

Byggnad och lägenheter

Under året har haft två vattenläckage som nu är åtgärdat. Den första läckan berodde på en frysskada på vattenutkastaren utanför A-huset. Den andra läckan i en lägenhet berodde på en dåligt åtdragen förbindelse till en radiator.

I övrigt har ett antal småfel upptäckts och åtgärdats.

Under året installerade vi ytterligare 5 st billaddare tillsammans med en lastbegränsare. Lastbegränsaren har i uppgift att begränsa laddströmmen om vi tar ut för mycket ström.

Övrigt

Under året lämnade en ledamot styrelsen och våra suppleanter fick träda in i stället.

Under året städades garaget 2ggr.

Föreningen har erhållit elstöd om 139 278 kr

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. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca 671 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 10%.

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).

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 532 | 3 523 | 3 529 | 1 756 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 100 | -823 | -821 | 794 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 671 | 671 | 671 | 671 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 79,1 | 82,6 | 83,3 | 80,9 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 6 424 | 6 619 | 6 859 | 7 082 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 424 | 6 619 | 6 859 | 7 082 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 202 | 263 | 255 | 465 |
| Räntekänslighet (%) | 9,6 | 9,9 | 10,2 | 21,1 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 177 | 151 | 169 | 59 |
| Balansomslutning | 199 295 | 201 066 | 203 089 | 204 949 |
| Soliditet (%) | 84,8 | 84,6 | 84,2 | 83,8 |

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 | 298 831 | -1 930 697 | -822 694 | 170 111 332 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -822 694 | 822 694 | 0 |
| Reservering till yttre fond | | | 136 200 | -136 200 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 100 656 | -1 100 656 |
| Belopp vid årets utgång | 168 940 000 | 3 625 892 | 435 031 | -2 889 591 | -1 100 656 | 169 010 676 |

Förslag till resultatposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserat resultat | -2 889 591 |
| årets resultat | -1 100 656 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -3 990 247 |

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

| | |
|--|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna | 136 200 |
| i ny räkning överföres | -4 126 447 |
| Att balansera i ny räkning | -3 990 247 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 531 811 | 3 523 450 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 318 118 | 159 154 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 849 929 | 3 682 604 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 219 816 | -2 055 930 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -117 739 | -110 636 |
| Personalkostnader | 6 | -91 300 | -59 883 |
| Avskrivningar | 7, 8 | -1 986 574 | -1 973 088 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 415 429 | -4 199 537 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 995 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -537 151 | -305 761 |
| Summa finansiella poster | | -535 156 | -305 761 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 100 656 | -822 694 |
| Årets resultat | | -1 100 656 | -822 694 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och tomträtt | 7, 8 | 197 395 879 | 199 368 967 |
| Byggnadsinventarier | 9 | 53 942 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 197 449 821 | 199 368 967 |
| Summa anläggningstillgångar | | 197 449 821 | 199 368 967 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 27 588 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 201 189 | 67 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 321 942 | 239 848 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 523 131 | 267 503 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 321 790 | 1 429 144 |
| Summa kassa och bank | | 1 321 790 | 1 429 144 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 844 921 | 1 696 647 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 199 294 742 | 201 065 614 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 435 031 | 298 831 |
| Summa bundet eget kapital | | 173 000 923 | 172 864 723 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 889 591 | -1 930 696 |
| Årets resultat | | -1 100 656 | -822 694 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 990 247 | -2 753 390 |
| Summa eget kapital | | 169 010 676 | 170 111 333 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 17 234 000 | 17 234 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 234 000 | 17 234 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 11 932 923 | 12 816 799 |
| Leverantörsskulder | | 438 860 | 323 982 |
| Skatteskulder | | 152 000 | 132 000 |
| Övriga skulder | | 0 | 27 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 526 283 | 419 996 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 050 066 | 13 720 281 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 199 294 742 | 201 065 614 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 100 656 | -822 694 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 986 574 | 1 973 088 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 885 918 | 1 150 394 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 27 588 | -27 588 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -283 216 | 196 174 |
| Förändring av leverantörsskulder | 114 878 | 155 855 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 98 782 | -268 772 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 843 950 | 1 206 063 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -67 428 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -67 428 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -883 876 | -1 088 184 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -883 876 | -1 088 184 |
| Årets kassaflöde | -107 354 | 117 879 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 429 144 | 1 311 264 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 321 790 | 1 429 143 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 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.

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 utrangeringar 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 | 3 044 352 | 3 041 050 |
| Hyror garageplatser | 487 460 | 482 400 |
| Summa | 3 531 812 | 3 523 450 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Eldebitering | 178 822 | 155 948 |
| Övriga intäkter | 139 278 | 3 206 |
| Öresutjämning | 18 | 0 |
| Summa | 318 118 | 159 154 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 110 761 | 103 752 |
| Filter, ventilation & sot | 4 857 | 13 378 |
| Reparation och underhåll | 32 200 | 43 692 |
| Löpande underhåll hissanläggning | 18 022 | 45 094 |
| El | 418 321 | 408 252 |
| Fjärrvärme | 252 888 | 211 292 |
| Vatten och avlopp | 131 686 | 65 919 |
| Sophämtning (renhållning) | 90 432 | 70 047 |
| Fastighetsförsäkring | 58 803 | 55 391 |
| Tomträttsavgäld | 606 060 | 606 060 |
| Kabel-TV | 161 668 | 161 668 |
| Fastighetsskatt | 76 000 | 76 000 |
| Samfällighet | 190 652 | 139 207 |
| Porttelefoni | 5 161 | 4 823 |
| Trädgård och växter | 3 513 | 1 144 |
| Diverse övr kostnader | 58 793 | 50 211 |
| Summa | 2 219 817 | 2 055 930 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode (extern) | 8 875 | 8 750 |
| Förvaltningskostnader avt | 69 805 | 62 970 |
| Övrig administration | 39 059 | 38 916 |
| Summa | 117 739 | 110 636 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 74 300 | 49 896 |
| Sociala kostnader | 17 000 | 9 987 |
| Summa | 91 300 | 59 883 |

Not 7 Byggnad

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 172 490 535 | 172 490 535 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 490 535 | 172 490 535 |
| Ingående avskrivningar | -3 833 123 | -2 395 702 |
| Årets avskrivningar | -1 437 421 | -1 437 421 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 270 544 | -3 833 123 |
| Utgående redovisat värde | 167 219 991 | 168 657 412 |
| Taxeringsvärde Tullaren 3 | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 127 600 000 | 127 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Summa | 153 600 000 | 153 600 000 |

Not 8 Tomträtt

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 140 000 | 32 140 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 140 000 | 32 140 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 428 445 | -892 778 |
| Årets avskrivningar | -535 667 | -535 667 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 964 112 | -1 428 445 |
| Utgående redovisat värde | 30 175 888 | 30 711 555 |

Not 9 Byggnadsinventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 67 428 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 428 | 0 |
| Årets avskrivningar | -13 486 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 486 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 53 942 | 0 |

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare, avskrivningstiden är 5 år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 28 585 | 26 975 |
| Fastighetsförsäkring | 19 900 | 18 645 |
| Tomträtt | 151 515 | 151 515 |
| Kabel-TV och bredband | 39 311 | 39 311 |
| Förvaltning | 19 533 | 0 |
| Övrigt | 63 098 | 3 402 |
| Summa | 321 942 | 239 848 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Amorteringar 2023-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 0,85 | 2024-06-30 | 0 | 8 617 000 |
| Stadshypotek AB | 0,94 | 2025-06-30 | 0 | 8 617 000 |
| Stadshypotek AB | 4,80 | 2024-01-02 | 883 876 | 3 315 923 |
| Stadshypotek AB | 4,32 | 2027-06-30 | 0 | 3 446 800 |
| Stadshypotek AB | 4,22 | 2028-06-30 | 0 | 5 170 200 |
| | | | 883 876 | 29 166 923 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | -11 932 923 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 17 234 000 |

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 207 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 28 129 000 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 314 212 | 297 571 |
| El | 63 212 | 55 889 |
| Värme | 39 724 | 38 750 |
| Renhållning | 7 654 | 6 686 |
| Revision | 10 000 | 10 000 |
| Styrelsearvode | 74 300 | 0 |
| Soc. avgifter | 17 000 | 9 987 |
| Övrigt | 180 | 1 113 |
| Summa | 526 282 | 419 996 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 315 000 | 32 315 000 |
| Summa | 32 315 000 | 32 315 000 |

Karlstad 2024-

Stig Hoff
Ordförande

Tommy Danielsson
Ledamot

Catarina Orefjord
Ledamot

Bengt Jakobsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2024



Årsredovisning 2023.pdf

(1338886 byte)
SHA-512: a24253c5ad1318c5abff05f672551d323dbcd
c94784eb50f9ea10d7d257397968d389bad73ef3f3ac53
508ccf630f28c9b0073f7aec521b739921122fd123bea

Underskrifter

2024-04-01 15:29:17 (CET)



Stig Hoff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-01 16:47:14 (CET)



Bengt Gunnar Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-01 18:23:33 (CET)



Christa Catarina Orefjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-01 18:42:13 (CET)



Tommy Danielsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-01 18:51:08 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

eaef9dc87f88e6f5c96d0c00ab02bccf2ef0ea3e8bb1e4d0eab97eb768874ceb3d42f8216c6cbd5409984ad56f5bb5c657d60c34d312067edf9244f3578a994

1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 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 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 uppger, 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 försumelse 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 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 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 -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2024



RB Brf Lakholmen.pdf

(163845 byte)

SHA-512: f41dc9f2bc8b68a9349625546c6aae060e8ae
8a70e866dd2a8af87df2b09f6a7cbee20766a6f8ff2daa
7a902d1587c9de2f13b3978c68b8554c3ce402b56abaa

Underskrifter

2024-04-01 18:52:08 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Lakholmen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ca9171283b3ec5b85648476ee1c9c657a8df079781ab047800232c0de7d5c980d31c97cbd5d2672530b8249289780922a4d7b1790a1a453a8e49cefadf478df1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.