

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad
769631-9131



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 3 761 m².

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är en del av Ahlmarksgatans samfällighetsförening. (deltagande fastigheter är förutom Jakten 4, även Barken 2, Barken 9, Fullriggaren 5, Fullriggaren 7, Galeasen 6 och Jakten 3. Brf Docklands (Jakten 4) andel i föreningen är 5/51. Enligt gällande lantmäteriförordning omfattar gemensamhetsanläggningen kvartersgatan Ahlmarksgatan och fd Rederigatan, lekplats mellan Barken 2 (Gyllenius Real Estate AB) och Jakten 4 (Brf Docklands).

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 10-årig underhållsplan upprättad och antagen av styrelsen 2022. Under kommande 10-årsperiod bedöms underhållsbehovet uppgå till ca. 2,2 mkr exkl. moms.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 52 500 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Monika Johansson

Anders Olsson

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningsslägenhet i trapphus 8A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd om 102 380 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall, därav det negativa resultaet och kassaflödet. Styrelse ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2024 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1/1 -2023. Genomsnittlig årsavgift efter höjningen är 643:- per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 778	2 699	2 675	2 644
Resultat efter finansiella poster	-1 323	-1 185	-1 036	-827
Årsavgift per m² (kr)	643	619	616	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	77	78	80
Skuldsättning per m² (kr)	11 314	11 444	11 639	11 928
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt (kr)	11 314	11 444	11 639	11 928
Räntekänslighet (%)	18	18	19	20
Sparande per m² (kr)	163	193	236	252
Energikostnad per m² (kr)	169	207	175	122
Balansomslutning	153 083	154 989	156 496	158 613
Soliditet (%)	71,8	71,7	71,6	71,3

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
Eget kapital 2022-12-31	113 380 000	1 955 357	657 768	-3 644 242	-1 184 855	111 164 028
Disposition av föregående års resultat				-1 184 855	1 184 855	0
Reservering till yttre fond			291 552	-291 552		0
Årets resultat					-1 323 127	-1 323 127
Eget kapital 2023-12-31	113 380 000	1 955 357	949 320	-5 120 649	-1 323 127	109 840 901

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 120 648
Årets resultat	-1 323 128
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-6 443 776

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att reservering till yttre fond, enligt stadgarna	291 552
att i ny räkning överföres	-6 735 328
Att balansera i ny räkning	-6 443 776

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 778 188	2 698 860
Övriga rörelseintäkter	3	518 343	323 271
Summa rörelseintäkter		3 296 531	3 022 131
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 391 120	-1 548 360
Underhållskostnader		-107 052	-81 355
Övriga externa kostnader	5	-184 171	-181 804
Personalkostnader och arvoden	6	-65 098	-13 142
Avskrivningar	7, 8	-1 829 324	-1 829 324
Summa rörelsekostnader		-3 576 765	-3 653 985
Resultat före finansiella poster		-280 234	-631 854
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 894	-553 001
Summa finansiella poster		-1 042 894	-553 001
Resultat efter finansiella poster		-1 323 128	-1 184 855
Årets resultat		-1 323 128	-1 184 855

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	151 921 747	153 695 321
Byggnadsinventarier	8	111 500	167 250
Summa materiella anläggningstillgångar		152 033 247	153 862 571

Summa anläggningstillgångar

152 033 247

153 862 571

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	560
Övriga fordringar		57	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	108 225	86 666
Summa kortfristiga fordringar		108 282	87 246

Kassa och bank

Kassa och bank		941 860	1 038 965
Summa kassa och bank		941 860	1 038 965

Summa omsättningstillgångar

1 050 142

1 126 211

SUMMA TILLGÅNGAR

153 083 389

154 988 782

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		113 380 000	113 380 000
Upplåtelseavgifter		1 955 357	1 955 357
Fond för yttre underhåll		949 320	657 768
Summa bundet eget kapital		116 284 677	115 993 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 120 648	-3 644 242
Årets resultat		-1 323 128	-1 184 855
Summa fritt eget kapital		-6 443 776	-4 829 097

Summa eget kapital

109 840 901

111 164 028

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	22 552 243	23 039 243
Leverantörsskulder		146 961	220 670
Övriga kortfristiga skulder		63 680	68 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	479 604	496 721
Summa kortfristiga skulder		23 242 488	23 824 754

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 083 389

154 988 782

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 323 128

-1 184 855

Avskrivningar

1 829 324

1 829 324

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

506 196

644 469

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 999

7 659

Förändring av kortfristiga skulder

-95 303

164 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten

389 894

816 500

Finansieringsverksamheten

Amortering

-487 000

-737 000

Inbetalda insatser

0

250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-487 000

-487 000

Årets kassaflöde

-97 106

329 500

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 038 965

709 465

Likvida medel vid årets slut

941 859

1 038 965

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet Sex AB, 559008-1153, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 20 300 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten bugnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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 enligt punkt 6 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	2 416 704	2 330 411
Hysesintäkter garage	361 500	368 450
Summa	2 778 204	2 698 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elintäkter	245 037	156 322
Kallvatten	55 091	64 203
Övernattningsslägenhet	26 100	32 600
Övriga intäkter	192 114	70 146
Summa	518 342	323 271

Övriga intäkter inkluderar elstöd om 102 380 kr.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 025	77 148
Hisskostnader	50 036	85 474
El	269 965	484 536
Fjärrvärme	282 802	265 670
Vatten	82 302	27 662
Renhållning	105 177	71 721
Snöröjning	27 627	63 040
Fastighetsförsäkring	37 027	29 562
Kabel-TV	137 115	139 565
Trädgårdskostnader och vä	8 173	45 982
Fastighetsskatt	31 840	31 840
Filter och ventilation	163 770	159 000
Gemensamhetsanläggning	19 315	24 905
Övriga kostnader	49 945	42 256
Summa	1 391 119	1 548 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	20 489	19 893
Förvaltningskostnader avt	62 408	59 558
Konsultkostnader	62 051	61 282
Övriga föreningskostnader	39 223	41 071
Summa	184 171	181 804

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	10 000
Sociala avgifter	12 598	3 142
Summa	65 098	13 142

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 276 679	-6 503 105
Årets avskrivningar	-1 773 574	-1 773 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 050 253	-8 276 679
Utgående redovisat värde	151 921 747	153 695 321
Taxeringsvärde Jakten 4		
Taxeringsvärden byggnader	97 184 000	97 184 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
Summa	120 184 000	120 184 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	102 082 963	103 856 537
Bokfört värde mark	49 838 784	49 838 784
Summa	151 921 747	153 695 321

Not 8 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	278 750	278 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 750	278 750
Ingående avskrivningar	-111 500	-55 750
Årets avskrivningar	-55 750	-55 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 250	-111 500
Utgående redovisat värde	111 500	167 250

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	13 153	14 297
Försäkring	9 844	7 497
Kabel-TV	36 660	34 541
Renhållning (intäkt)	24 995	22 511
Ekonomisk förvaltning	17 673	0
Övrigt	5 900	7 820
Summa	108 225	86 666

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,150	2028-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,870	2026-06-17	0	10 000 000
Nordea Hypotek	4,527	2024-06-17	0	9 570 743
Nordea Hypotek	4,619	2024-05-15	487 000	12 981 500
Totalt			487 000	42 552 243
Avgår kortfristig del				-22 552 243
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				20 000 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 487 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 40 117 243 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	117 624	43 562
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	238 764	285 301
Upplupen elkostnad	39 971	91 944
Upplupen fjärrvärme	49 279	41 731
Upplupen renhållningskostnad	13 166	13 022
Snöröjning och halkbekämpning	5 620	0
Övriga poster	15 180	21 161
Summa	479 604	496 721

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 980 743	46 980 743
Summa	46 980 743	46 980 743

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Lotta Hallström
Ordförande

Johan Engström
Ledamot

Janeric Agnemyr
Ledamot

Anders Nordström
Ledamot

Johnny Strömberg
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2024



Årsredovisning 2023.pdf

(1285388 byte)

SHA-512: c686e8264c2d1e366db1bd55a65bda283e0f5
3db80400a137589175d7328227cc51668eb67789900213
a92c538686d1b499da33b68853e929be25600f71e45d4

Underskrifter

2024-04-15 08:17:46 (CET)



Lotta Hallström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-15 08:22:02 (CET)



Johan Engström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-17 16:34:43 (CET)



Janeric Agnemyr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 17:27:29 (CET)



Anders Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 17:50:12 (CET)



Johnny Strömberg

Undertecknat med SMS

2024-04-22 13:36:47 (CET)



Urban Johansson

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:

88e899d2d158297a25b7bfb99733cc1071f65af6c6a8430bd38c409e150b76eaf1695bd33cc15073b4725da5eda9506a1867666dbdc340c46c4f78a72aab53e



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra
författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Signering

Dokumentet "RB 2023 K3 (vi) kassaflöde .pdf" har undertecknats av "URBAN JOHANSSON" med personnummer 197605254635 klockan 13:44 datum 2024-04-22 genom BankID.

Detta verifikat "f13aff9d-466b-41b5-abfd-8cd46074ebef" är utfärdat av WeAudit Sweden AB genom BankID

