



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
83 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6373 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
13%



ENERGIKOSTNAD
30 kr/kvm



TOMTRÄTT
0,00



ÅRSVIGT
484 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769620-4879 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
PATRONEN 12	2009-09-07	2010
PIPAN 1	2009-09-07	2010

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1872

Totalt 18 objekt

1872

Föreningens samtliga lägenheter uppgår till 104kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Nyman	Ordförande	2015-05-11
Jonas Widing	Ledamot	2021-05-25
Mattias Nilsson	Ledamot	2022-05-05
Siv-Inger Rådström	Ledamot	2020-06-09
Anders Forsell	Ledamot	2023-05-04
Linn Zimmerman	Ledamot	2022-05-05
Lisa Sundén	Suppleant	2023-05-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linn Zimmerman, Mattias Nilsson och Siv-Inger Rådström.



Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nyman och Siv-Inger Rådström.

Revisorer har varit: Urban Johansson hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Alf Holmberg och Björn Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften 4 194 kr per månad har varit oförändrad under året . Ingen höjning av avgiften är heller planerad under 2024. Det ser ut som om räntekostnaderna har nått sin kulmen för denna gången och föreningens ekonomi är relativt sett i balans. Det enda bundna lånet kommer att bli rörligt under 2024 och den större delen av föreningens lån kommer att vara rörliga tillsvidare och kommer innebära ökade räntekostnader under kommande räkenskapsår eftersom lånet som förfaller i kvartal 3 har en väsentligt lägre räntesats än dagens ränteläge Avgiftshöjningar kan inte uteslutas på grund av detta.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och den kommer att uppdateras under 2024.

Den uppdaterades senast 2023-12-14.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2023-10-19 och styrelsen har löpande kontroll på vad som bör åtgärdas utöver plan. Inga större reparationer har skett under året.

Medlemmarna betalar sin egen vattenförbrukning inklusive grundavgifter och fasta kostnader.

Kostnaderna för vatten ökar med 22,1 % 2024.

Föreningen hade en luciafest i december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Husen och utsidan på carportarna färdigmålades under 2021.

Under 2022 har de flesta husen fått nya vattenutkastare på framsidan.

Ventilationsfilter byts 2 gånger per år i samtliga lägenheter.

Under 2023 blev samtliga ytterdörrar tvättade och polerade

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

Byte av vissa markstensytor är planerade till 2024 (beräknad kostnad 80 000 kr.)

Tvätt av tak på fastigheter och carport är planerat att utföras 2025 (beräknad kostnad 150 000kr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	83	228	260	268	262
Skuldsättning, kr/kvm	6 373	6 413	6 600	6 680	6 760
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 373	6 413	6 600	6 680	6 760
Räntekänslighet, %	13	15	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	30	25	34	32	38
Årsavgifter, kr/kvm	484	444	464	444	459
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	85	88	87	93
Totala intäkter, kr/kvm	516	523	530	510	493
Nettoomsättning, tkr	966	880	919	880	923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-157	109	-110	-109	185
Soliditet, %	69	69	69	69	68

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning om förlust: Föreningen redovisar ett negativt resultat 2023, främst på grund av ökade räntekostnader. Trots den redovisningsmässiga förlusten så har föreningen ett positivt kassaflöde (se kassaflödesanalysen). Framtida underhåll enligt underhållsplan kommer finansieras genom en kombination av eget kassaflöde och banklån men de närmaste åren främst eget kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 982 000	0	0	26 982 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	720 422	0	80 690	801 112
S:a bundet eget kapital, kr	27 702 422	0	80 690	27 783 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-189 099	108 677	-80 690	-161 112
Årets resultat, kr	108 677	-108 677	156 541	-156 541
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-80 422	0	75 851	-317 653
S:a eget kapital, kr	27 622 000	0	156 541	27 465 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 19310 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-80 422
Årets resultat, kr	-156 541
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 310
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-317 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-317 653

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	965 767	879 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	100 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		965 767	979 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-316 924	-291 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 665	-99 248
Personalkostnader	Not 6	-35 705	-25 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 521	-292 521
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-727 816	-708 463
RÖRELSERESULTAT		237 951	271 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 342	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 835	-162 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-394 493	-162 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-156 541	108 677
ÅRETS RESULTAT		-156 541	108 677

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 949 788	39 242 310
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 949 788</u>	<u>39 242 310</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 949 788</u>	<u>39 242 310</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	10 814	10 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 150	42 344
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>55 964</u>	<u>52 945</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>607 948</u>	<u>530 332</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 557 737</u>	<u>39 772 642</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	26 982 000	26 982 000	
Fond för yttre underhåll	801 112	720 422	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>27 783 112</u>	<u>27 702 422</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-161 112	-189 099	
Årets resultat	-156 541	108 677	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-317 653</u>	<u>-80 422</u>	
Summa eget kapital	<u>27 465 459</u>	<u>27 622 000</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	3 112 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>3 112 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 930 500	8 893 000
Leverantörsskulder		13 069	11 711
Skatteskulder		18 946	12 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	129 763	120 644
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 092 278</u>	<u>9 038 141</u>
Summa skulder		<u>12 092 278</u>	<u>12 150 641</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 557 737</u>	<u>39 772 642</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	237 951	271 441
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 521	292 521
	<u>530 473</u>	<u>563 963</u>
Erhållen ränta	7 342	0
Erlagd ränta	-389 589	-162 764
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>148 226</u>	<u>401 199</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 020	2 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 390	14 427
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	149 597	417 860
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-75 000	-350 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-75 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	74 597	67 860
Likvida medel vid årets början	477 387	409 527
Likvida medel vid årets slut	<u>551 984</u>	<u>477 387</u>
	74 597	67 860

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift för småhus enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som exempelvis utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	905 904	830 412
Konsumtionsavgift vatten	54 959	49 493
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 904	0
	<u>965 767</u>	<u>879 905</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	100 000
	<u>0</u>	<u>100 000</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 155	-20 573
Vatten	-56 405	-46 103
TV, bredband, iptelefoni	-5 700	-5 701
Försäkringar	-31 848	-30 108
Fastighetsskatt	-173 466	-155 628
Periodiskt underhåll	-19 310	-25 957
Övriga driftskostnader	-5 040	-7 465
	<u>-316 924</u>	<u>-291 534</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-2 310	-17 928
Underhåll huskropp utvändigt	-17 000	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-8 029
	<u>-19 310</u>	<u>-25 957</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 077	-11 439
Övriga förvaltningskostnader	-53 049	-50 606
Kostnader överlåtelse och panter	-4 134	-483
Föreningsverksamhet	-3 776	-13 860
Kontorsutrustning och -material	-2 935	-170
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 117	-2 657
Konsulter	0	-13 750
Förbrukningsinventarier	-1 044	-4 400
Stämma och styrelse	-534	-1 884
	<u>-82 665</u>	<u>-99 248</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-21 500	-19 000
Övriga arvoden	-5 200	-2 000
Sociala avgifter	-9 005	-4 159
	<u>-35 705</u>	<u>-25 159</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-292 521	-292 521
	<u>-292 521</u>	<u>-292 521</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 375 000	34 375 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 650 000	7 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 025 000	42 025 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 782 690	-2 490 169
Årets avskrivningar byggnader	-292 521	-292 521
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 075 212	-2 782 690

Utgående redovisat värde

38 949 788 39 242 310

Redovisade värden byggnader

31 299 788 31 592 310

Redovisade värden mark

7 650 000 7 650 000

Fastighetsbeteckning: Pipan 1 och Patronen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2010	28 926 000	10 434 000	39 360 000	39 360 000
		28 926 000	10 434 000	39 360 000	39 360 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	15 043 000	15 043 000
Summa ställda säkerheter	15 043 000	15 043 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

10 814 10 601

10 814 10 601**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 150 42 344

45 150 42 344**Not 11 KASSA OCH BANK**

SBAB

325 280 0

Swedbank

226 703 477 387

551 984 477 387

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,67%	2024-02-28	4 643 000	0
Swedbank	4,67%	2024-02-28	4 100 000	0
Swedbank	1,09%	2024-09-25	3 187 500	0
			11 930 500	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				11 930 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 930 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,36%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 930 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	43 515	31 269
Förutbetalda årsavgifter och hyror	75 748	79 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	9 500
	129 763	120 644

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Nyman
Ordförande

.....
Anders Forsell

.....
Jonas Widing

.....
Linn Zimmerman

.....
Mattias Nilsson

.....
Siv-Inger Rådström

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad, org.nr 769620-4879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna

kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 min 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 Zakrisdalshöjden i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 som framgår av digital påskrift

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GÖRAN NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:44:20



LINN ZIMMERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 06:41:04



SIV-INGER RÅDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:25:44



JONAS WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 22:20:12



ANDERS FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:22:35



MATTIAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:35:19



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:16:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:16:55

