

Årsredovisning

för

Brf Fortuna, Karlstad

769612-6858

Räkenskapsåret

2023

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Vågmästaren 12 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i elva våningar med totalt 34 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

24 st. 3 rum och kök

10 st. 4 rum och kök

Den totala boytan är 3 398 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Försäkringen omfattar även bostadsrättsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll föreslås med 243 000 kr.

Fonderade medel skall täcka framtida underhåll på fastigheten.

Föreningen innehar en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till 2033.

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 2023-03-30 haft följande sammansättning:

Christer Silwerfeldt Ledamot Ordförande

Mikael Åkö Ledamot Vice Ordförande

Magnus Einarsson Ledamot Sekreterare

Henry Andersson Ledamot

Nina Johansson Ledamot

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

Styrelsen har under perioden hållit åtta protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 47 700 kr exkl. sociala avgifter. *PR*

Revisor

Peter Rosengren, Lorka revision AB Auktoriserad revisor
Martin Östberg Av föreningen utsedd revisorsuppleant

Valberedning

Bengt Stenström, Birgitta Pettersson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande åtgärder utförts:

Nya LED-belysning på fasad
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts
Kontroll och underhåll av röklucka och funktion.
Inköp av dator för styrelsearbete
Utbyte av möbler i entréerna

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele 2	Kabel-TV, bredband, Telefon för övervakning
Telia	Porttelefon och hisstelefon
KONE AB	Serviceavtal hiss
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Securitas	Låsöppning och störningsjournutryckning
HSB Värmland	Aptus inpasseringssystem

Allmän skötsel av fastigheter sköts av föreningen genom trivselgruppen som anordnar städdagar, vår och höst, för alla boende i huset.


Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Vågmästarens Samfällighetsförening

Föreningen är, genom ett anläggningsbeslut registrerat 2000-02-10, delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening, Karlstad. Andelstalet i Vågmästarens Samfällighetsförening är 8,5 %. Magnus Einarsson har under året varit föreningens representant i Vågmästarens Samfällighetsförenings styrelse.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. 



Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2023. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är positivt, se kassaflödesanalys på sida 8. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 715 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har värdeår 2007. Fastigheten är beskattad med halv fastighetsskatt år 2013 till år 2018. Fr. o m. 2019 utgår full fastighetsskatt. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 430	2 430	2 430	2 430
Resultat efter finansiella poster	401	672	606	484
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	715	715	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	94,8	95,1	94,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 882	9 997	10 150	10 294
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 882	9 997	10 150	10 294
Sparande per kvm (kr/kvm)	343	392	350	331
Räntekänslighet (%)	13,8	14,0	14,2	14,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	123	139	128
Balansomslutning	87 533	87 058	86 937	86 790
Soliditet (%)	60,7	60,6	59,9	59,3

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 2021-12-31	25 796 600	20 503 400	2 202 500	3 582 858	671 863	52 757 221
Disposition av föregående års resultat:				671 863	-671 863	0
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			243 000	-243 000	400 766	400 766
Eget kapital 2022-12-31	25 796 600	20 503 400	2 445 500	4 011 721	400 766	53 157 987

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SH" and "No yttre" with a signature.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 011 721
årets vinst	400 766
	4 412 487

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	243 000
i ny räkning överföres	4 169 487
	4 412 487

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

FR

oh
No
15

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 430 343	2 430 344
Övriga rörelseintäkter	2	125 428	134 080
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 555 771	2 564 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 012 196	-1 015 693
Övriga externa kostnader	5	-106 046	-69 119
Personalkostnader	6	-57 991	-50 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 000	-513 500
Summa rörelsekostnader		-1 856 233	-1 648 313
Rörelseresultat		699 538	916 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 451	32 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 223	-276 348
Summa finansiella poster		-298 772	-244 248
Resultat efter finansiella poster		400 766	671 863
Resultat före skatt		400 766	671 863
Årets resultat		400 766	671 863



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 700 080	81 380 080
Summa materiella anläggningstillgångar		80 700 080	81 380 080
Summa anläggningstillgångar		80 700 080	81 380 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	321 205	39 171
Summa kortfristiga fordringar		321 216	39 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 511 273	5 638 848
Summa kassa och bank		6 511 273	5 638 848
Summa omsättningstillgångar		6 832 489	5 678 026
SUMMA TILLGÅNGAR		87 532 569	87 058 106

PR

JK

PR

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 796 600	25 796 600
Förlagsinsatser		20 503 400	20 503 400
Fond för yttre underhåll		2 445 500	2 202 500
Summa bundet eget kapital		48 745 500	48 502 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 011 721	3 582 858
Årets resultat		400 766	671 863
Summa fritt eget kapital		4 412 487	4 254 721
Summa eget kapital		53 157 987	52 757 221
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	10 040 000	19 365 000
Summa långfristiga skulder		10 040 000	19 365 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 540 000	14 605 000
Leverantörsskulder		503 504	44 840
Skatteskulder		2 100	7 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	288 978	278 310
Summa kortfristiga skulder		24 334 582	14 935 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 532 569	87 058 106



Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	400 766	671 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	680 000	513 500
Övrigt	-5 639	2 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 075 127	1 187 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-282 034	48 892
Förändring av leverantörsskulder	458 664	-8 505
Förändring av kortfristiga skulder	10 668	-23 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262 425	1 203 967
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-390 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 000	-520 000
Årets kassaflöde	872 425	683 967
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 638 848	4 954 881
Likvida medel vid årets slut	6 511 273	5 638 848



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 redovisas 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

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 110 år.

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

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. 



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

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

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för 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.

PR

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 430 343	2 430 343
	2 430 343	2 430 343

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Eldebitering	107 520	107 520
Elavräkning	10 286	18 011
Övriga intäkter	7 622	8 549
	125 428	134 080

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	48 356	46 522
Porttelefon	8 236	13 118
Bevakning	8 221	15 101
Löpande underhåll hiss	55 014	35 030
El	130 376	118 287
Värme	167 056	213 965
Vatten och avlopp	147 352	86 142
Renhållning	43 986	32 354
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	36 260	34 465
Comhem	97 348	107 774
Rep och underhåll	34 878	145 683
Gemensamhetsanläggning	116 685	78 798
Trädgårdskostnader	738	2 304
Fastighetsavgift	46 445	55 937
Övriga driftkostnader/bank/kurs/bolagsverket	19 995	30 213
Obligatorisk vent. kontro	51 250	0
	1 012 196	1 015 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	54 232	51 755
Revision	9 000	3 900
Övrigt	40 430	13 464
Konsultkostnader	2 384	0
Totalt	106 046	69 119

PR
[Handwritten signatures]

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	48 600	41 100
Sociala kostnader	9 391	8 901
Totalt	57 991	50 001

Styrelsearvode utbetalt med 47 700kr. Revisionsarvode 900 kr.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 100 000	87 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 100 000	87 100 000
Ingående avskrivningar	-5 719 920	-5 206 420
Årets avskrivningar	-680 000	-513 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 399 920	-5 719 920
Utgående redovisat värde	80 700 080	81 380 080
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	84 200 000	84 200 000
Bokfört värde byggnader	68 700 080	69 380 080
Bokfört värde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	80 700 080	81 380 080

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fast.skötsel	10 494	10 013
Förutbetalda försäkringspremier	6 096	5 779
Renhållning	10 837	0
Vatten	20 825	0
Gem/Samfälligheten	29 330	0
Tele 2	24 231	23 379
Ekonomisk förvaltning	15 644	0
Upplupen ränteintäkt	73 748	0
Amortering	130 000	0
	321 205	39 171

PR



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,9	2025-08-15	150 000	10 190 000
SBAB	1,1	2024-05-10	150 000	9 275 000
SBAB	4,99	2024-09-25	90 000	14 115 000
Totalt			390 000	33 580 000
Avgår kortfristig del				-23 540 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				10 040 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 31 630 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	17 749	16 653
Fjärrvärme	63 036	35 900
Fastighetsskatt	4 340	4 291
Revision	9 000	5 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	194 853	216 466
Övrigt		0
	288 978	278 310

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
Summa	41 000 000	41 000 000

PR

Karlstad 21/3-2024



Christer Silwerfeldt
Ordförande



Mikael Åkö
Vice Ordförande



Magnus Einarsson
Sekreterare



Henry Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3-2024



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fortuna, org. nr 769612-6858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 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 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 identifierar.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 21 februari 2023.

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 Fortuna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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

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 försumelse 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.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 25/3-2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB