

Styrelsen för Brf Lakholmen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det andra av de tre fasta lånen som föreningen hade från början på cirka 1% har omsatts. Det rörliga lånet har bundits. Överskottet beror på att höjningen av räntor inte blev så stor som budgeterat och att vi inte genomfört investeringar som planerat. För ytterligare information om ekonomin se andra delar av årsredovisningen.

Styrelsen

Nya stadgar har fastställts genom beslut vid årsstämman och en extra stämma. Stadgarna är uppdaterade enligt nya förutsättningar inom olika områden. Styrelsemedlemmar har deltagit i kursen Bostadsrättsjuridik för styrelser.

Fastigheten

Ett antal läckage har förekommit och åtgärdats. Läckage i cykelrummen i båda husen, radiatorläckage i två lägenheter och läckage på balkong. Installation av undertrycksavgasare för att minska risken för problem med värmesystemet i framtiden har installerats. I samband med detta låste sig termostater i några lägenheter vilket åtgärdats.

Hissarna har fungerat bra. Hissgruppen har i de flesta fall lyckats få i gång hissarna vid stopp. En del mindre problem med knappar.

Städningen av våra gemensamma lokaler har fungerat bra. Rengöring av spåren i hissarna bör ha minskat problemen med hisstopp. Även medlemmar som sopat bort sten i entréerna bör ha bidragit positivt.

Hissavtal med Schindler har tecknats för service och underhåll av hissarna.

Åtgärdade fel:

Elmätare i en lägenhet

Plåt lossnat på A-huset söder yttervägg

Problem med automatdörrar.

Läckage plats 117 i garaget

Lösa stenar runt lekplatsen.

Byte av plastfolie mot Kajpromenaden då den gamla börjat lossna och gulna.

Lös papp på taket på A-huset.

Förvaltaravtal med Bredablick tecknat. Avser i första hand stöd vid 5 års besiktning samt utformande av underhållsplan.

En professionell slagbormaskin har införskaffats.

En arbetsbänk har köpts in och ställts i MC-garaget.

Karlstads Energi betalade för att byta ut dörren till miljörummet som skadats av en sopbil vid hämtning av avfallet när bilarna kunde komma fram.

Det finns ett problem med att det trycks på knappar på styrningen av dörren till miljörummet, vilket innebär att den inte fungerar som önskat.

Styrelsen har tagit hand om de problem som uppstått i miljörummet så att det inte blivit några större problem. Att medlemmarna respekterat de vädjande som skickats ut har också bidragit till att det gått bra.

Trädgårdsgruppen har skött om vår innegård och växter i våra gemensamma utrymmen.

Information och administration

Våra förvaltare, Bredablick (teknisk) och Vänerförvaltning (ekonomisk), har båda blivit uppköpta av PHM-group.

Därmed har vi fått PHM, som är ett system för hantering av bland annat administration, felhantering, bokföring och information. Det ersätter två andra system och övertar också hanteringen av information från OurLiving.

OurLiving har nu bara funktionen för att beskriva våra respektive lägenheter. Används bland annat för att hitta manualer och färgkoder.

Två anslagstavlor har satts upp för att informera om vad som är aktuellt.

Våra informationsskärmar tror vi inte är så många som tittar på. Den informationen finns i PHM i telefonen.

Trivselgruppen

Trivselgruppen genomförde ett antal aktiviteter.

13/6 genomfördes ett AW på innergården med tilltugg från Klaras salladsbar. Dryck och eget glas fick varje medlem ta med själva.

19/9 var det en uppskattad trivsellunch på Olssons Bazar för alla daglediga medlemmar Vi var 18 personer från både Hus A och B.

Glöggmingel genomfördes på innergården den 1/12 och julgranen var på plats med belysning.

Den 13/12 var det julbord på Kils golfrestaurang för de medlemmar som ville delta.

Samfälligheten Tullaren

I samarbete med samfälligheten Tullaren så genomfördes ett antal aktiviteter. Tullaren är ansvarig för de gemensamma ytorna i kvarteret, garaget och andra gemensamma funktioner.

Lakholmen har två representanter i Tullarens styrelse.

Arbete med brandskyddet inom samfälligheten har organiserats där utbildning av deltagarna getts och besiktningar genomförts. Lakholmen har två brandombud i brandskyddet.

En informationstavla för området har satts upp.

Garaget har städats två gånger.

Snöskottningen sköttes av Tullaren via entreprenör. Medlemmar hjälpte till med att skotta framför våra dörrar på eget initiativ, vilket gjorde att det blev bättre.

En gemensam arbetsdag för Tullaren genomfördes där gemensamma ytor fick en uppfräschning.

Sjövattenpumpen visade sig fylld med slam. Arbetet påbörjades med att installera en ny. Detta kommer att avslutas under 2025.

Två nya hjärtstartare har hyrts in och utbildning genomförts i HLR.

Ett avtal för garagedörren har tecknats.

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

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Genomsnittlig årsavgift är ca 734 kr per m². Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 882	3 532	3 523	3 529
Resultat efter finansiella poster	-1 228	-1 100	-823	-821
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	734	671	670	671
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,4	79,1	82,6	83,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 740	6 424	6 619	6 859
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 740	6 424	6 619	6 859
Sparande per kvm (kr/kvm)	176	202	263	255
Räntekänslighet (%)	7,8	9,6	9,9	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	177	151	169
Balansomslutning	197 749	199 295	201 066	203 089
Soliditet (%)	84,8	84,8	84,6	84,2

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	435 031	-2 889 591	-1 100 656	169 010 676
Disposition av föregående års resultat:				-1 100 656	1 100 656	0
Reservering till yttre fond			136 200	-136 200		0
Årets resultat					-1 227 591	-1 227 591
Belopp vid årets utgång	168 940 000	3 625 892	571 231	-4 126 447	-1 227 591	167 783 085

Förslag till resultatposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	-4 126 446
årets resultat	-1 227 591
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-5 354 037

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna i ny räkning överföres	136 200
Att balansera i ny räkning	-5 354 037

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 881 576	3 531 811
Övriga rörelseintäkter	3	213 462	318 118
Summa rörelseintäkter		4 095 038	3 849 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 330 604	-2 219 816
Övriga externa kostnader	5	-166 230	-117 739
Personalkostnader	6	-87 528	-91 300
Avskrivningar	7, 8	-1 986 574	-1 986 574
Summa rörelsekostnader		-4 570 936	-4 415 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 447	1 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 140	-537 151
Summa finansiella poster		-751 693	-535 156
Resultat efter finansiella poster		-1 227 591	-1 100 656
Årets resultat		-1 227 591	-1 100 656

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	7, 8	195 422 791	197 395 879
Byggnadsinventarier	9	40 456	53 942
Summa materiella anläggningstillgångar		195 463 247	197 449 821
Summa anläggningstillgångar		195 463 247	197 449 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		205 861	201 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	352 137	321 942
Summa kortfristiga fordringar		557 998	523 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 727 424	1 321 790
Summa kassa och bank		1 727 424	1 321 790
Summa omsättningstillgångar		2 285 422	1 844 921
SUMMA TILLGÅNGAR		197 748 669	199 294 742

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		571 231	435 031
Summa bundet eget kapital		173 137 123	173 000 923
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 126 446	-2 889 591
Årets resultat		-1 227 591	-1 100 656
Summa fritt eget kapital		-5 354 037	-3 990 247
Summa eget kapital		167 783 086	169 010 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 134 867	17 234 000
Summa långfristiga skulder		20 134 867	17 234 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 824 528	11 932 923
Leverantörsskulder		319 676	438 860
Skatteskulder		152 000	152 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	534 512	526 283
Summa kortfristiga skulder		9 830 716	13 050 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 748 669	199 294 742

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 227 591	-1 100 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 986 574	1 986 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		758 983	885 918
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	27 588
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 867	-283 216
Förändring av leverantörsskulder		-119 184	114 878
Förändring av kortfristiga skulder		8 231	98 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten		613 163	843 950
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-67 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-67 428
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-207 528	-883 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 528	-883 876
Årets kassaflöde		405 635	-107 354
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 321 790	1 429 144
Likvida medel vid årets slut		1 727 425	1 321 790

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 333 086	3 044 352
Hyror garageplatser	548 490	487 460
Summa	3 881 576	3 531 812

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	185 321	178 822
Övriga intäkter	28 140	139 278
Öresutjämning	1	18
Summa	213 462	318 118

Övriga intäkter 2023 utgörs i sin helhet av elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	136 592	110 761
Filter, ventilation & sot	0	4 857
Reparation och underhåll	96 384	32 200
Löpande underhåll hissanläggning	36 138	18 022
El	367 331	418 321
Fjärrvärme	302 760	252 888
Vatten och avlopp	154 943	131 686
Sophämtning (renhållning)	78 725	90 432
Fastighetsförsäkring	61 093	58 803
Tomträttsavgäld	606 060	606 060
Kabel-TV	164 149	161 668
Fastighetsskatt	76 000	76 000
Samfällighet	162 043	190 652
Porttelefoni	17 304	5 161
Trädgård och växter	2 179	3 513
Övriga driftskostnader	68 903	58 793
Summa	2 330 604	2 219 817

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	9 875	8 875
Förvaltningskostnader avtal	73 632	69 805
Konsultkostnader	2 538	0
Övrig administration	80 185	39 059
Summa	166 230	117 739

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	76 192	74 300
Sociala kostnader	11 336	17 000
Summa	87 528	91 300

Not 7 Byggnad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	172 490 535	172 490 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 490 535	172 490 535
Ingående avskrivningar	-5 270 544	-3 833 123
Årets avskrivningar	-1 437 421	-1 437 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 707 965	-5 270 544
Utgående redovisat värde	165 782 570	167 219 991
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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	32 140 000	32 140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 140 000	32 140 000
Ingående avskrivningar	-1 964 112	-1 428 445
Årets avskrivningar	-535 667	-535 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 499 779	-1 964 112
Utgående redovisat värde	29 640 221	30 175 888

Not 9 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 428	0
Inköp	0	67 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 428	67 428
Ingående avskrivningar	-13 486	0
Årets avskrivningar	-13 486	-13 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 972	-13 486
Utgående redovisat värde	40 456	53 942

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare, avskrivningstiden är 5 år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	43 563	28 585
Fastighetsförsäkring	20 597	19 900
Tomträtt	151 515	151 515
Kabel-TV och bredband	41 318	39 311
Förvaltning	20 164	19 533
Rta, amortering	65 431	0
Övrigt	9 549	63 098
Summa	352 137	321 942

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	0,94	2025-06-30	0	8 617 000
Stadshypotek AB	4,32	2027-06-30	0	3 446 800
Stadshypotek AB	4,22	2028-06-30	0	5 170 200
Stadshypotek AB	2,63	2026-09-30	0	4 308 500
Stadshypotek AB	2,77	2029-09-30	0	4 308 500
Stadshypotek AB	2,81	2030-09-30	207 528	3 108 395
			207 528	28 959 395
Kortfristig del av långfristig skuld				-8 824 528
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				20 134 867

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 207 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 27 924 000 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	333 810	314 212
El	40 529	63 212
Värme	49 859	39 724
Renhållning	6 515	7 654
Revision	10 000	10 000
Styrelsearvode	76 200	74 300
Soc. avgifter	17 000	17 000
Övrigt	600	180
Summa	534 513	526 282

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 315 000	32 315 000
Summa	32 315 000	32 315 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karlstad

Bengt Jakobsson
Ordförande

Tommy Danielsson
Ledamot

Catarina Orefjord
Ledamot

Per Jansson
Ledamot

Christna Ekman
Ledamot

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

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 februari 2025



Brf Lakholmen i Karlstad för 20240101-20241231.pdf

(771145 byte)

SHA-512: fe3aa099f972e769d34664cff9ebce9a3be2
ab7a5d6ecb82d8a948c4ebfdecade0ac564480a1293288
19079ef93d6bce431cdf8c5115bb6b513e26a3a3fd9e5

Underskrifter

2025-02-07 16:22:52 (CET)



Bengt Gunnar Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-10 12:52:35 (CET)



Tommy Danielsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-18 13:46:42 (CET)



Christa Catarina Orefjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-18 14:53:36 (CET)



Per Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-18 16:16:41 (CET)



Christina Ekman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-18 16:21:24 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

af647c1bf36b81722121e90be684ee03428e758127dceec8aedde898ace857f9e0ac83feaa523f4dfb2ec4b6bb63ce1bcd40637b180b42b82f5a9e69cbc847c

8



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, 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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 trygghetssätt.

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 dagen för min elektroniska signatur

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 februari 2025



RB Brf Lakholmen.pdf

(162858 byte)

SHA-512: 23be99ccf2197e2164ebcb7040fec5acd9314
1fa5c2fb9394292000a53414db0f56b5e4e9ea56335e8b
b47aed16b4f3286e0d85d8ee1c6cd9a2cc9524e0fd67d

Underskrifter

2025-02-18 16:22:53 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

faf5bf1f83cad0a7e5ee5188e9d02bedc88b0314a287669ec2f8f5c6c2769f3bae929331109ca5fd82a54644896edeb446a3b1f45cdb21c160751f9df93b8a3e



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, Sverige.