



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad

Brf Fårholmen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
266 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7920 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
10%



ENERGIKOSTNAD
176 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
778 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 Fårholmen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769619-3999 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 2008. Föreningens nya stadgar registrerades 2023-12-06 efter beslut på 2 stämmor.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fårholmen 2	2009-08-17	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2559
Totalt 30 objekt		2559

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 22 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Säterhed	Ordförande	2022-02-26	2023-05-30
Kjell Skog	Ordförande	2023-05-30	
Olle Johannesson	Ledamot	2022-02-26	
Iréne Lindström	Ledamot	2023-05-30	
Andréas Carlson	Ledamot	2023-05-30	
Inger Jaresjö	Ledamot	2022-05-31	2023-05-30
Inger Jaresjö	Suppleant	2023-05-30	
Riitta Hallgren	Suppleant	2022-02-26	2023-05-30



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Skog, Olle Johannesson och suppleanten Inger Jaresjö.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Urban Johansson från WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit Birgitta Åsén (sammankallande) och Sebastian Kylin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07 angående antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 10%. Styrelsen har beslutat om höjning från 2024-01-01 med 10%, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 778 kr/kvm (inkl el IMD). Individuell mätning av hushållsel (IMD) debiteras på avin i efterhand.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-10-10. Föreningen har tecknat ett avtal med HSB gällande uppdatering av underhållsplanen på ett år från 2023-11-01. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Väsentliga åtgärder under 2023

Tak på byggnaderna

Takbesiktning och städning har utförts av Protan Entreprenad AB Karlstad.

Energioptimering

Nya givare har installerats i lägenheter och samtliga element har fått en översyn för bättre funktion gällande lägenheter, trapphus och lägenhetsförråd.

Brandskydd

Brandvarnare har installerats i garage, lägenhetsförråd och trapphus. Föreningen har bytt ut de 10-år gamla brandsläckarna mot nya, antal 7 st. Avtal har upprättats med CG Kull AB för kontroll och översyn av brandutrustning en gång per år.

Hissar

Nödtelefoner i hissar har uppgraderats från 3G till 4G på grund av nedstängning av 3G-nätet.

Garageport

Svets och Portservice AB utför service en gång per år.

Garage

Garagestädning har utförts av ff- Fastighetsservice under maj månad.

Fläkt Teknik Entreprenad i Karlstad AB har gjort en ny grundinställning på fläktaggregatet detta för bättre drift och för att minska luftfuktigheten i garaget. Filter byts ut en gång per år.

Entréportar

Våra entréportar 1A-1D har fått en översyn för bättre funktion.

LED-armaturer/lysrör garage

Befintliga armaturer i trapphus 1A-1D har bytts ut till nya LED-armaturer och ungefär vartannat lysrör i garaget har släckts ner. Allt detta som en energibesparande åtgärd.

Målning trapphus/slussar

Föreningen har målat samtliga trapphus 1A-1D samt slussar till garaget och då sparat pengar, samt skjutit underhåll på framtiden. Drivande i projektet har varit Arne L med assistans av Kjell S och Olle J.

Energideklaration

Ny energideklaration har utförts av HSB Värmland, detta skall göras vart 10:e år. Energideklarationen sitter i entrén på anslagstavlan.

Elavtal

Nytt rörligt elavtal har tecknats med Karlstad Energi från 2023-04-01.

Ferroampar

Våra två Ferroampar har uppdaterats och fungerar nu bra.

Fläktaggregat i lägenheterna

Filter till våra fläktaggregat i lägenheterna byts ut två gånger per år. Vid ena tillfället så utförs detta av HSB som då städar aggregatet och smörjer fläktmotorn. Detta görs även på våra två aggregat i källaren.

Nyhetsbrev

Medlemmarna får numera ett nyhetsbrev från styrelsen 1 gång per kvartal. Detta för att vara informerade om vad som sker i föreningen.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har ett garantiavtal med Consto (Byggbolaget), som gäller fram till 2025-12-31.

Föreningen har haft möte med Consto (Byggbolaget) och Puts o Tegel angående våra fasader mot öster, gäller hus C och D. Dessa skall renoveras med start april 2024 med slutförande juni/juli 2024. Även entréer skall åtgärdas lika vår grannförening. Dessa åtgärder ingår i garantin och innebär ingen kostnad för föreningen.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Sappa som börjar gälla från 2024-02-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har en bostadsrätt överlåtits (genom arv).

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46, varav röstberättigade 30 (en per bostadsrätt).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	209	254	310	278
Skuldsättning, kr/kvm	7 920	8 112	8 491	8 676	8 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 920	8 112	8 491	8 676	8 858
Räntekänslighet, %	10	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	176	166	178	155	174
Årsavgifter, kr/kvm	778	660	660	660	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	840	770	767	782	777
Nettoomsättning, tkr	2 150	1 971	1 962	1 949	1 988
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	52	161	312	-125
Soliditet, %	73	73	71	71	71

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår el IMD i nyckeltalet för Årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel (inkl el IMD) av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 270 700	0	0	44 270 700
Upplåtelseavgifter, kr	10 825 000	0	0	10 825 000
Underhållsfond, kr	487 600	0	43 588	531 188
S:a bundet eget kapital, kr	55 583 300	0	43 588	55 626 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	124 002	51 919	-43 588	132 333
Årets resultat, kr	51 919	-51 919	9 687	9 687
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	175 921	0	-33 901	142 020
S:a eget kapital, kr	55 759 221	0	9 687	55 768 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 412 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservation följer underhållsplan exkl stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	175 921
Årets resultat, kr	9 687
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 412
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	142 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	142 020
------------------------------------	----------------

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	2 149 547	1 970 802
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 149 547	1 970 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 207 511	-992 048
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 669	-119 868
Personalkostnader	Not 5	-83 423	-71 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-487 649	-483 129
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 895 252	-1 666 882
RÖRELSERESULTAT		254 295	303 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 884	-252 001
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-244 608	-252 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 687	51 919
RESULTAT FÖRE SKATT		9 687	51 919
ÅRETS RESULTAT		9 687	51 919

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	75 310 993	75 787 785
Inventarier och installationer	Not 8	26 250	37 108
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 337 243</u>	<u>75 824 892</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 337 243</u>	<u>75 824 892</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	23 452	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	138 896	111 446
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>162 348</u>	<u>111 446</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>400 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	563 923	962 483
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>563 923</u>	<u>962 483</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 126 271</u>	<u>1 073 929</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 463 514</u>	<u>76 898 822</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 095 700	55 095 700
Fond för yttre underhåll	531 188	487 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>55 626 888</u>	<u>55 583 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	132 334	124 002
Årets resultat	9 687	51 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>142 020</u>	<u>175 922</u>
Summa eget kapital	<u>55 768 908</u>	<u>55 759 222</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>13 459 376</u>	<u>20 266 876</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder		
Skatteskulder		
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 235 230</u>	<u>872 724</u>
Summa skulder	<u>20 694 606</u>	<u>21 139 600</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>76 463 514</u>	<u>76 898 822</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	254 295	303 920
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	487 649	483 129
	<u>741 944</u>	<u>787 049</u>
Erhållen ränta	5 276	0
Erlagd ränta	-249 884	-252 001
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>497 336</u>	<u>535 048</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 902	69 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	47 006	-151 332
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>493 440</u>	<u>453 344</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-43 445
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-43 445</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-492 000	-970 670
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-492 000</u>	<u>-970 670</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 440	-560 771
Likvida medel vid årets början	962 483	1 523 254
Likvida medel vid årets slut	<u>963 923</u>	<u>962 483</u>
	1 440	-560 771

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
Avskrivningstid övriga anläggningar:	5 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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	1 857 816	1 688 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	157 600	153 650
Konsumtionsavgift el	132 456	120 706
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 575	3 623
Övriga intäkter och ersättningar	100	3 931
	2 149 547	1 970 802
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 773	-75 399
El	-175 830	-142 340
Uppvärmning	-212 069	-217 057
Vatten	-62 283	-66 501
Renhållning	-50 740	-45 188
TV	-118 488	-106 546
Serviceavtal	-32 886	-28 929
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 014	-36 389
Fastighetsskötsel och snöröjning	-103 853	-96 074
Försäkringar	-40 539	-40 519
Fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Periodiskt underhåll	-184 412	0
Brandskydd	-27 964	-40 888
Förbrukningsmaterial	-11 808	-33 359
Övriga driftskostnader	-15 182	-17 288
	-1 207 511	-992 048
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 105	-12 699
Förvaltningskostnader	-58 353	-48 003
Kostnader överlåtelse och panter	-1 575	-3 621
Föreningsverksamhet	-2 069	-5 158
Kontorskostnader datakommunikation, porto	-8 489	-14 523
Konsulter	-8 625	-15 204
Förbrukningsinventarier	-10 229	-13 881
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	-5 070	-5 000
Stämma och styrelse	-3 155	-1 780
	-116 669	-119 868
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-55 415	-55 350
Löner föreningsarbeten	-4 000	0
Vicevärdsarvode	-8 000	-7 000
Övriga arvoden	-4 000	0
Bilersättning	0	-1 001
Sociala avgifter	-10 508	-8 486
Utbildning	-1 500	0
	-83 423	-71 837
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-476 791	-476 791
Installationer och inventarier	-10 858	-6 337
	-487 649	-483 129

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 802 000	53 802 000			
Byggnadsinventarier	64 000	64 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	26 443 000	26 443 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 309 000	80 309 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 521 215	-4 044 424			
Årets avskrivningar byggnader	-463 883	-463 883			
Avskrivning byggnadsinventarier	-12 908	-12 908			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 998 007	-4 521 215			
Utgående redovisat värde	75 310 993	75 787 785			
Redovisade värden byggnader	48 867 993	49 344 785			
Redovisade värden mark	26 443 000	26 443 000			
Fastighetsbeteckning:	Fårholmen 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	34 000 000	5 400 000	39 400 000	39 400 000
		34 000 000	5 400 000	39 400 000	39 400 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				25 030 000	25 030 000
Summa ställda säkerheter				25 030 000	25 030 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	113 831	70 386			
Årets investeringar	0	43 445			
Utgående anskaffningsvärden	113 831	113 831			
Ingående avskrivningar	-76 723	-70 386			
Årets avskrivningar	-10 858	-6 337			
Utgående avskrivningar	-87 581	-76 723			
Utgående redovisat värde	26 250	37 108			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	23 452	0			
	23 452	0			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	14 279	13 692			
Förutbetald TV	31 544	29 622			
Förutbetald medlemsavgift	5 070	5 070			
Förutbetald fastighetsskötsel	6 588	6 250			
Förutbetalt brandskydd	15 555	14 280			
Upplupen intäkt el	52 600	40 600			
Upplupna ränteintäkter	2 618	0			
Tillgodo vatten efter avläsning	10 642	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 932			
	138 896	111 446			

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,80%	2024-01-31	400 000	0
			400 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	563 923	962 483
	563 923	962 483

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,07%	2024-03-01	6 555 500	240 000
Stadshypotek	1,04%	2026-03-01	6 711 376	152 000
Stadshypotek	1,52%	2025-03-01	7 000 000	100 000
			20 266 876	492 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 459 376**

Nästa års amortering av långfristig skuld 252 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 555 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 807 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 968 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 806 876

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	801	4 257
Källskatt (på arvoden)	20 220	18 705
	21 021	22 962

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	10 099	8 486
Upplupen el, värme, sophämtning	75 339	58 003
Upplupen revision	13 500	12 700
Upplupen reparation	5 005	4 734
Förutbetalda årsavgifter och hyror	181 743	168 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 201	1 862
	290 887	254 077

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kjell Skog

Irène Lindström

Olle Johannesson

Andréas Carlson

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

Urban Johansson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad
Org.nr 769619-3999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 den andra informationen. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Fårholmen i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL SKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:39:15



ANDRÉAS CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 23:11:06



IRÉNE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:01:45



OLLE JOHANNESSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 23:28:20



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:37:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:38:56

