



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad

Brf Fårholmen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
209 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8112 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
166 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



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
660 kr/kvm





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad med säte i KARLSTAD org.nr. 769619-3999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 stadgar registrerades senast 2022-09-19.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

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	
Kjell Skog	Ledamot	2022-02-26	
Olle Johannesson	Ledamot	2022-02-26	
Inger Jaresjö	Ledamot	2022-05-31	
Riitta Hallgren	Suppleant	2022-02-26	
Bengt Eskilsson	Suppleant	2022-02-26	2022-05-31
Ann-Christine Harnesk	Ordförande	2021-06-16	2022-02-26
Andréas Carlson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Per Johansson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Hans Arvidsson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Katarina Ajemark	Suppleant	2021-06-16	2022-02-26
Yvonne Hult	Suppleant	2021-06-16	2022-02-26

Ingen ledamot eller suppleant är i tur att avgå från styrelsen vid årets ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Anne Säterhed och Olle Johannesson från 2022-02-26. Firman tecknas av två i förening.

Revisor har varit Urban Johansson från WeAudit Sweden AB.

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

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-26 ang val av styrelse. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Extra föreningsstämma hölls 2022-09-06 där nya stadgar antogs efter beslut på två av varandra följande stämmor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 660 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 10% från 2023-01-01, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 726 kr/kvm. Individuell mätning av hushållsel sker och debiteras på avin i efterhand.

Föreningen har en ny underhållsplan upprättad 2022-11-25 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-08.

Väsentliga åtgärder under 2022**Fasad**

Protokollförda skador på fasaden har åtgärdats.

Tak på byggnaderna

Städning av tak och en takbesiktning har utförts av företaget Protan.

Energioptimering

Ett avtal har tecknats med Karlstad Energi gällande ett energioptimeringssystem som testats under 2021 (fjärrvärme).

Brandsyn

Brandskyddsgenomgång av byggnaderna har utförts av Brandskyddslaget.

På grund av bristfälliga ritningar gällande brandskyddet gjordes en kompletterande besiktning av vinden. Det visade sig att brandskyddet uppfyller kraven enligt gällande brandskyddsdocumentation daterat 2022-11-08.

Hissar

Vi har tecknat ett utökat avtal med Kone gällande service av föreningens hissar. Avtalet gäller från och med 2022-05-01 tills vidare.

Garageport

Angående service av garageporten har vi tecknat ett avtal med Svets- och Portservice AB.

Relationshandlingar

Konstruktions- och arkitekturritningar är nu uppdaterade och klara.

Brandskydd

I slutet av året har brandskydd installerats i garage, lägenhetsförråd och samtliga trapphus.

Detta aktualiserades i samband med installationen av laddplatser för el- och hybridbilar i garaget.

Fläktaggregat

Filter till fläktarna i samtliga lägenheter och i förråd har bytts ut 2 gånger samt på ventilationsaggregat i garage 1 gång under 2022.

Styrelserum

Teknikrummet har röjts, städats och inretts till styrelserum. Styrelsen har anskaffat möbler, kassaskåp, PC, skrivare och extra skärm som hjälp vid visning och genomgång av material.

Bovärd

Från och med 2022-03-01 har föreningen anställt en bovärd som en länk mellan styrelse och medlemmarna.

Nya stadgar och trivselregler

Under året har nya stadgar antagits. Trivselreglerna har omarbetats.

Hemsidan

Hemsidan har uppdaterats på ny plattform och har en mer användarvänlig miljö. Adress: brffarholmen.bostadsratterna.se

Nyhetsbrev

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

Välkomstmapp

Under året har styrelsen upprättat en välkomstmapp till alla nya medlemmar.

Mappen innehåller: Välkomstbrev, Trivselregler, Stadgar och Årsredovisning.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmsta åren:

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

Ledlampor

Vi har planerat, som en energibesparande åtgärd, att byta ut befintliga armaturer till Led, i samtliga gemensamma utrymmen, både inom- och utomhus.

Solceller

Styrelsen har begärt offerter från 3 olika leverantörer av solcellsanläggningar.

Vi räknar med att ha ett bra underlag som kommer att presenteras vid ordinarie årsstämma 2023.

Entréer

Consto planerar att åtgärda byggnadernas entréer 1A-1D på samma sätt som entréerna i grannföreningen på grund av läckagerisk.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåts.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 varav röstberättigade medlemmar 30 st (en per bostadsrätt)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	254	310	278	271
Skuldsättning, kr/kvm	8 112	8 491	8 676	8 858	9 039
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	166	178	155	174	150
Driftskostnad, kr/kvm	403	377	340	493	382
Årsavgifter, kr/kvm	660	660	660	660	660
Totala intäkter, kr/kvm	770	767	782	777	740
Nettoomsättning, tkr	1 971	1 962	1 949	1 988	1 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	161	312	-125	56
Soliditet, %	73	71	71	71	70

Från 2021 avviker nyckeltalet för Driftskostnader från tidigare år, bl a exkl personalkostnader

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 825 000	0	0	10 825 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	146 600	0	341 000	487 600
S:a bundet eget kapital, kr	55 242 300	0	341 000	55 583 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	303 579	161 423	-341 000	124 002
Årets resultat, kr	161 423	-161 423	51 919	51 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	465 002	0	-289 081	175 921
S:a eget kapital, kr	55 707 302	0	51 919	55 759 221

* Under året har en extra reservation till underhållsfond gjorts med 113 000 kr enl stämmobeslut samt 228 000 kr enl underhållsplan.

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	352 002
Årets resultat, kr	51 919
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	175 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	175 921

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 970 802	1 962 131
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 970 802	1 962 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-992 048	-912 757
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 868	-92 890
Personalkostnader	Not 5	-71 837	-88 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-483 129	-464 416
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 666 882	-1 558 453
RÖRELSERESULTAT		303 920	403 678
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 001	-242 255
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-252 001	-242 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 919	161 423
RESULTAT FÖRE SKATT		51 919	161 423
ÅRETS RESULTAT		51 919	161 423

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	75 787 785	76 264 576
Inventarier och installationer	Not 8	37 108	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 824 892</u>	<u>76 264 576</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 824 892</u>	<u>76 264 576</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	0	30 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 446	151 044
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>111 446</u>	<u>181 074</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	962 483	1 523 254
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>962 483</u>	<u>1 523 254</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 073 929</u>	<u>1 704 328</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 898 822</u>	<u>77 968 904</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 095 700	55 095 700
Fond för yttre underhåll		487 600	146 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>55 583 300</u>	<u>55 242 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 002	303 579
Årets resultat		51 919	161 423
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>175 922</u>	<u>465 002</u>
Summa eget kapital		<u>55 759 222</u>	<u>55 707 302</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 266 876	13 658 876
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 266 876</u>	<u>13 658 876</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	492 000	8 070 670
Leverantörsskulder		78 740	251 345
Skatteskulder		24 945	1 678
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	22 962	20 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	254 077	258 291
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>872 724</u>	<u>8 602 726</u>
Summa skulder		<u>21 139 600</u>	<u>22 261 602</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 898 822</u>	<u>77 968 904</u>

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 på 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.

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 688 892	1 688 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	153 650	148 800
Konsumtionsavgift el	120 706	117 127
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 623	3 808
Övriga intäkter och ersättningar	3 931	3 504
	<u>1 970 802</u>	<u>1 962 131</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 399	-62 639
El	-142 340	-142 777
Uppvärmning	-217 057	-245 140
Vatten	-66 501	-67 457
Renhållning	-45 188	-39 688
TV	-106 546	-104 190
Serviceavtal	-28 929	-28 296
Hissar service & besiktning	-36 389	-26 177
Fastighetsskötsel och snöröjning	-96 074	-88 216
Försäkringar	-40 519	-38 541
Fastighetsskatt	-45 570	-21 885
Periodiskt underhåll	0	-25 000
Brandskydd	-40 888	0
Förbrukningsmaterial	-33 359	-10 324
Övriga driftskostnader	-17 288	-12 428
	<u>-992 048</u>	<u>-912 757</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 699	-13 124
Övriga förvaltningskostnader	-48 003	-46 387
Kostnader överlåtelse och panter	-3 621	-5 714
Föreningsverksamhet	-5 158	-957
Kontorskostnad datakommunikation, porto	-14 523	-9 889
Konsulter	-15 204	-10 504
Förbrukningsinventarier	-13 881	-429
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	-5 000	-4 950
Stämma och styrelse	-1 780	-935
	<u>-119 868</u>	<u>-92 890</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-55 350	-69 148
Vicevärdsarvode (Bovärd)	-7 000	0
Bilersättning	-1 001	0
Sociala avgifter	-8 486	-19 242
	<u>-71 837</u>	<u>-88 390</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-476 791	-464 416
Installationer och inventarier	-6 337	0
	<u>-483 129</u>	<u>-464 416</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
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	-4 044 424	-3 580 008			
Årets avskrivningar byggnader	-463 883	-463 883			
Avskrivning byggnadsinventarier	-12 908	-533			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 521 215	-4 044 424			
Utgående redovisat värde	75 787 785	76 264 576			
Redovisade värden byggnader	49 344 785	49 821 576			
Redovisade värden mark	26 443 000	26 443 000			
Fastighetsbeteckning:	Färholmen 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	34 000 000	5 400 000	39 400 000	34 600 000
		34 000 000	5 400 000	39 400 000	34 600 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				25 030 000	25 030 000
Summa ställda säkerheter				25 030 000	25 030 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	70 386	70 386			
Årets investeringar	43 445	0			
Utgående anskaffningsvärden	113 831	70 386			
Ingående avskrivningar	-70 386	-70 386			
Årets avskrivningar	-6 337	0			
Utgående avskrivningar	-76 723	-70 386			
Utgående redovisat värde	37 108	0			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Momsavräkning	0	30 030			
	0	30 030			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	13 692	12 964			
Förutbetalad TV	29 622	26 213			
Förutbetalad medlemsavgift	5 070	5 000			
Förutbetalad fastighetsskötsel	6 250	0			
Förutbetalt brandskydd	14 280	0			
Upplupen intäkt el	40 600	42 867			
Upplupet bidrag	0	64 000			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 932	0			
	111 446	151 044			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 KASSA OCH BANK		
Handelsbanken	962 483	1 523 254
	962 483	1 523 254

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,07%	2024-03-01	6 795 500	240 000
Stadshypotek	1,04%	2026-03-01	6 863 376	152 000
Stadshypotek	1,52%	2025-03-01	7 100 000	100 000
			20 758 876	492 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 266 876
Nästa års amortering av långfristig skuld				492 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				492 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 968 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 298 876

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 257	0
Källskatt (på arvoden)	18 705	20 742
	22 962	20 742

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	8 486	19 242
Upplupen el, värme, renhållning	58 003	64 227
Upplupen revision	12 700	12 300
Upplupen faktura ventilationsåtgärder	4 734	4 010
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 292	158 037
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 862	475
	254 077	258 291

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anne Säterhed

Olle Johannesson

Kjell Skog

Inger Jaresjö

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 år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 trygghande 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 min digitala påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE SÄTERHED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 05:15:22



KJELL SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:57:31



OLLE JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 10:01:13



INGER JARESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 08:52:48



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:00:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:01:31

