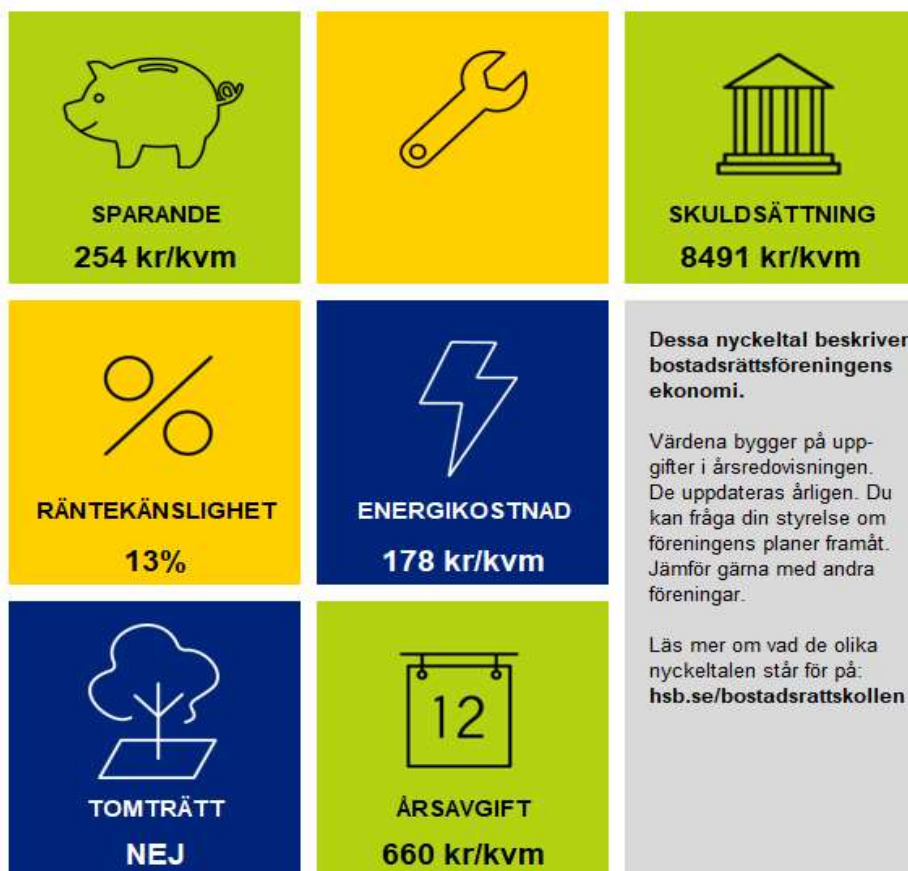




ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad

Brf Fårholmen i Karlstad



HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 769619-3999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Fårholmen 2	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. 2022-04-30.

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.
Ann-Christin Harnesk	Ordförande	2021-06-16	2022-02-26
Hans Arvidsson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Per Johansson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Andreas Carlson	Ledamot	2021-06-16	2022-02-26
Yvonne Hult	Suppleant	2021-06-16	2022-02-26
Katarina Ajemark	Suppleant	2021-06-16	2022-02-26
Anne Säterhed	Ordförande	2022-02-26	
Olle Johannesson	Ledamot	2022-02-26	
Kjell Skoog	Ledamot	2022-02-26	
Bengt Eskilsson	Suppleant	2022-02-26	
Riitta Hallgren	Suppleant	2022-02-26	

Styrelseledamöter väljs från stämman till nästa stämman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Per Johansson och Ann-Christin Harnesk t o m 2022-02-26, därefter Anne Säterhed och Olle Johannesson. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Urban Johansson med Henrik Johansson som suppleant från WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit Sebastian Kylin och Åsa Molander.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Extra föreningsstämma hölls 2022-02-26 ang val av styrelse. En helt ny styrelse valdes vid extra stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 660 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2022. Individuell mätning av el sker som debiteras på avin i efterhand.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan 2016-01-27, senast uppdaterad 2020-01-27. En uppdatering planeras 2022.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Väsentliga åtgärder 2021:

Rökluckor i garaget och förråd

Rökluckor har nu monterats om enligt leverantörens anvisningar.

Fönster

Glaspartier har bytts ut i 2 st lägenheter och det ingick i fönstergarantin.

Pilotprojekt energioptimering

Under våren 2021 har vi testat ett energioptimeringssystem. Systemet läser av temperaturerna i samtliga lägenheter och optimerar värmen utifrån ett medelvärde i lägenheterna.

Gräsmattan

Gräsmattan utanför hus C är åtgärdad.

Garageramp

En givare för värmen till garagerampen har bytts ut.

Automatik för öppning av ytterdörrar

Många har upplevt att ytterdörrarna öppnas för fort, därför har vi sänkt hastigheten vid öppning av dörren.

Fasad

Det har uppkommit nya skador på fasaden som rapporterats till entreprenören.

Staket

En skada på staketet vid hus D har uppstått i samband med snöröjning. Reparation utfördes under våren.

Takavtal

Vi har tecknat ett takavtal där leverantören kommer sköta underhåll och städning av taket.

Fläktaggregat

Filter till fläktarna i lägenheterna, förråd har bytts ut 2 gånger samt på ventilationsaggregat i garaget 1 gång under 2021.

Temperatur i trapphus och förråd

Under året har vi justerat temperaturen i trapphus, cykelrum och garage till 16 grader och i förråden till 17 grader.

Elbilsaddning

Vi har installerat 5 st laddplaser för el- och hybridbilar i garaget, efter avdrag för bidrag från Naturvårdsverket och investeringsmoms kostade investeringen 64 000 kr.

OVK

OVK besiktning av ventilationen har utförts under december.

Elpriset

Kostnaden för skatt och abonnemangsavgift har ökat under 2021 därför har elpriset för IMD ökat från 1,46 till 1,59 kr/kWh inkl moms.

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

Föreningen har garantiavtal med Consto (Byggbolaget) perioden 2015-12-31 - 2025-12-31. Vi ser över framtida underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

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

Vi har påbörjat ett arbete med att uppdatera stadgarna.

Trivselreglerna har uppdaterats.

Vårstädning inkl garage utfördes under våren 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	254	310	278	271	286
Skuldsättning, kr/kvm	8 491	8 676	8 858	9 039	9 220
Räntekänslighet, %	13	13	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	178	155	174	150	132
Driftskostnad, kr/kvm	377	340	493	382	276
Årsavgifter, kr/kvm	660	660	660	660	660
Totala intäkter, kr/kvm	767	782	777	740	719
Nettoomsättning, tkr	1 962	1 949	1 988	1 893	1 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	312	-125	56	267
Soliditet, %	71	71	71	70	70

2021: Driftskostnader avviker 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 och underhåll 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	156 000	0	-9 400	146 600
S:a bundet eget kapital, kr	55 251 700	0	-9 400	55 242 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 386	311 565	9 400	303 579
Årets resultat, kr	311 565	-311 565	161 423	161 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	294 179	0	170 823	465 002
S:a eget kapital, kr	55 545 879	0	161 423	55 707 302

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 kr. En omklassificering har också skett mellan underhållsfond och balanserat resultat med 71 400 kr avseende tidigare års reservering.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets ianspråktagande är 25 000 kr, utöver det har 71 400 kr omklassificerats från tidigare års reservering.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	294 179
Årets resultat, kr	161 423
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	465 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-113 000
Balanseras i ny räkning, kr	352 002

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 962 131	1 949 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	51 019
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 962 131	2 000 144
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-912 757	-772 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 890	-91 178
Personalkostnader	Not 6	-88 390	-98 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-464 416	-463 883
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 558 453	-1 425 850
RÖRELSERESULTAT		403 678	574 294
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 255	-262 729
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-242 255	-262 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 423	311 565
RESULTAT FÖRE SKATT		161 423	311 565
ÅRETS RESULTAT		161 423	311 565

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>76 264 576</u>	<u>76 664 992</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>76 264 576</u>	<u>76 664 992</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 264 576</u>	<u>76 664 992</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	946
Övriga fordringar	Not 9	30 030	51 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>151 044</u>	<u>84 909</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>181 074</u>	<u>136 877</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	<u>1 523 254</u>	<u>1 262 899</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 523 254</u>	<u>1 262 899</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 704 328</u>	<u>1 399 776</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 968 904</u>	<u>78 064 768</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 095 700	55 095 700
Fond för yttre underhåll	146 600	156 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>55 242 300</u>	<u>55 251 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	303 579	-17 386
Årets resultat	161 423	311 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>465 002</u>	<u>294 179</u>
Summa eget kapital	<u>55 707 302</u>	<u>55 545 879</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 658 876	14 714 170
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>13 658 876</u>	<u>14 714 170</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 070 670	7 488 528
Leverantörsskulder	251 345	50 760
Skatteskulder	1 678	1 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 20 742	27 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 258 291	237 131
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>8 602 726</u>	<u>7 804 719</u>
Summa skulder	<u>22 261 602</u>	<u>22 518 889</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>77 968 904</u>	<u>78 064 768</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 byggnadsinventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll sker med 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. 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.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 688 892	1 688 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	148 800	148 800
Konsumtionsavgift el	117 127	107 648
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 808	3 785
Övriga intäkter	3 504	0
	1 962 131	1 949 125
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Investeringsmoms 2019	0	51 019
	0	51 019
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-62 639	-51 079
El	-142 777	-131 231
Uppvärmning	-245 140	-197 159
Vatten	-67 457	-67 172
Renhållning	-39 688	-39 471
TV	-104 190	-65 668
Serviceavtal	-28 296	-22 903
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 177	-25 039
Förvaltningskostnader fastighetskötsel och snöröjning	-88 216	-80 183
Försäkringar	-38 541	-37 408
Fastighetsskatt	-21 885	-21 420
Periodiskt underhåll	-25 000	-18 000
Övriga driftskostnader	-22 752	-15 283
	-912 757	-772 016
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 124	-11 993
Förvaltningskostnader adm, ek	-46 387	-46 347
Kostnader överlåtelse och panter	-5 714	-4 256
Föreningsverksamhet	-957	0
Kontorskostnad datakommunikation, porto	-9 889	-14 342
Konsulter	-10 504	0
Förbrukningsinventarier	-429	-9 390
Medlemsavgift Bostadsrätterna	-4 950	-4 850
Stämma och styrelse	-935	0
	-92 890	-91 178
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-69 148	-80 000
Sociala avgifter	-19 242	-18 774
	-88 390	-98 774
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-464 416	-463 883
	-464 416	-463 883

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 802 000	53 802 000
Ingående anskaffningsvärde mark	26 443 000	26 443 000
Årets investering byggnadsinventarier	64 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 309 000	80 245 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 580 008	-3 116 125
Årets avskrivningar byggnader	-463 883	-463 883
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	-533	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 044 424	-3 580 008

Utgående redovisat värde

76 264 576 76 664 992

Redovisade värden byggnader	49 758 109	50 221 992
Redovisade värden mark	26 443 000	26 443 000

Fastighetsbeteckning: Fårholmen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	29 000 000	5 600 000	34 600 000	34 600 000
		29 000 000	5 600 000	34 600 000	34 600 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 030 000	25 030 000
Summa ställda säkerheter	25 030 000	25 030 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	51 022
Momsavräkning	30 030	0
	30 030	51 022

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	12 964	12 612
Förutbetald TV	26 213	25 964
Förutbetald medlemsavgift	5 000	4 950
Upplupen intäkt el	42 867	40 800
Upplupet bidrag	64 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	583
	151 044	84 909

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	1 523 254	1 262 899
	1 523 254	1 262 899

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,07%	2024-03-01	7 035 500	240 000
Stadshypotek	1,04%	2026-03-01	7 015 376	152 000
Stadshypotek	1,15%	2022-03-01 *	7 678 670	578 670
			21 729 546	970 670

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 658 876

Nästa års amortering av långfristig skuld

392 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 678 670

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 070 670

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 968 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 790 876

* 2022-03-01 har lånet villkorsändrats och erhållit ny ränta 1,52% t o m 2025-03-01.

Extra amortering 482 632 sker i samband med villkorsändringen och ny amortering blir därefter 100 000 kr/år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	3 087
Personalens källskatt	20 742	24 000
	20 742	27 087

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	19 242	18 773
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning	64 227	48 467
Upplupen revision	12 300	11 900
Upplupen faktura ventilation	4 010	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 037	157 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475	475
	258 291	237 131

Karlstad den ____/____ 2022

.....
Anne Säterhed.....
Kjell Skog.....
Olle Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - -

.....
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 2021.

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 2021 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, 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 år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 / 2022

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE SÄTERHED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 11:37:57



KJELL SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 13:05:10



OLLE JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 12:42:05



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 09:40:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 09:43:29

