ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kolaren i Karlstad

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kolaren 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 Kolaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769632-3208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Köraren 1	Karlstads Kommun	10 år	2028-01-01	2017
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 100
Totalt 20 objekt		**2 100**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Evelina Landstedt	Ordförande
Patric Bergström	Ledamot
Eric Sjöberg	Ledamot
Jesper Norström	Ledamot
Mhd Maher Shammout	Ledamot
Bereshna Bismellah	Suppleant
Emilia Kremska	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på ett år enligt föreningen stadgar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Auktoriserad revisor Urban Johansson WeAudit Sweden AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen upprättades av HSB Värmland 2022-03-23. 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 2022-04-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

5 års Garantibesiktning har utförts den 11 och 13 April 2022. Besiktningsförrättare var Lars Boman HSB Värmland.
Energideklaration har tagits fram av Marcus Lagerkvist, Energiklok AB, under april år 2022.

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

Föreningen har intentionen att installera elbilsladdstolpar.
Målning av fasader 2029, uppskattad kostnad är ca 765 000 kr (beräknat belopp från underhållsplanen).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 varav 20 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	98	91	180	233	247
Skuldsättning, kr/kvm	11 667	11 786	11 905	12 054	12 173
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 667	11 786	11 905	12 054	12 173
Räntekänslighet, %	17	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	44	36	32	35	27
Årsavgifter, kr/kvm	680	618	594	594	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	685	621	596	597	589
Nettoomsättning, tkr	1 439	1 303	1 251	1 253	1 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	-917	-931	-811	-632	-606
Soliditet, %	57	57	57	58	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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 (boyta och lokalyta) 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 per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar i K3 regelverket samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 177 412 kr, men summerat är årets kassaflöde negativt. Styrelsen gör bedömningen att kassaflödet kommer vara positivt nästa år. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 98 kr/m2. Föreningen är relativt ny varför kommande underhåll de närmaste åren kommer vara begränsade. Styrelsen hoppas att föreningen under denna tid kommer ha möjlighet att bygga upp en buffert för att finansiera senare underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer men höjningar eller nya lån kan inte uteslutas om det skulle visa sig uppstå behov för det.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	37 660 000	0	0	37 660 000
Underhållsfond, kr	137 000	0	175 000	312 000
S:a bundet eget kapital, kr	**37 797 000**	**0**	**175 000**	**37 972 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 622 661	-930 880	-175 000	-4 728 542
Årets resultat, kr	-930 880	930 880	-916 972	-916 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 553 541**	**0**	**-1 091 972**	**-5 645 514**
S:a eget kapital, kr	**33 243 459**	**0**	**-916 972**	**32 326 486**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 553 542
Årets resultat, kr	-916 972
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 645 514**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 645 514**

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

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 438 789	1 303 359
Summa Rörelseintäkter		**1 438 789**	**1 303 359**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-369 539	-473 321
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 541	-38 700
Personalkostnader	Not 5	-35 866	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 121 970	-1 121 970
Summa Rörelsekostnader		**-1 576 917**	**-1 669 474**
Rörelseresultat		**-138 128**	**-366 115**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-778 867	-564 765
Summa Finansiella poster		**-778 844**	**-564 765**
Resultat efter finansiella poster		**-916 972**	**-930 880**
Resultat före skatt		**-916 972**	**-930 880**
Årets resultat		**-916 972**	**-930 880**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 414 052	57 536 022
Summa Materiella anläggningstillgångar		**56 414 052**	**57 536 022**
Summa Anläggningstillgångar		**56 414 052**	**57 536 022**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 984	72 167
Summa Kortfristiga fordringar		**78 984**	**73 167**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	645 811	718 399
Summa Kassa och bank		**645 811**	**718 399**
Summa Omsättningstillgångar		**724 795**	**791 566**
Summa Tillgångar		**57 138 847**	**58 327 588**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 660 000	37 660 000
Fond för yttre underhåll		312 000	137 000
Summa Bundet eget kapital		**37 972 000**	**37 797 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 728 542	-3 622 661
Årets resultat		-916 972	-930 880
Summa Ansamlad förlust		**-5 645 514**	**-4 553 542**
Summa Eget kapital		**32 326 486**	**33 243 458**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	8 850 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**8 850 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 500 000	15 900 000
Leverantörsskulder		27 087	22 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	285 274	311 411
Summa Kortfristiga skulder		**24 812 361**	**16 234 130**
Summa Skulder		**24 812 361**	**25 084 130**
Summa Eget kapital och skulder		**57 138 847**	**58 327 588**

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 128	-366 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 121 970	1 121 970
Övriga justeringar	0	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 121 970**	**1 121 970**
Erhållen ränta	23	0
Erlagd ränta	-819 898	-564 525
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**163 967**	**191 090**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 817	-3 195
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 262	69 635
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**13 445**	**66 440**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**177 412**	**257 530**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-250 000**	**-250 000**
Årets kassaflöde	**-72 588**	**7 530**
Likvida medel vid årets början	**718 399**	**710 869**
Likvida medel vid årets slut	**645 811**	**718 399**

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning
Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från byggnadens värdeår.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 428 000	1 297 920
	Övriga primära intäkter	10 789	7 239
	Summa Bruttoomsättning	**1 438 789**	**1 305 159**
	Hyresbortfall	0	-1 800
	Summa	**0**	**-1 800**
	Summa Nettoomsättning	**1 438 789**	**1 303 359**

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Reparationer	-10 345	-94 301
	Försäkringsskador	0	-50 022
	Vatten	-93 204	-76 250
	Sophämtning	-40 972	-35 796
	Fastighetsförsäkring	-41 437	-36 074
	Kabel-TV och bredband	-32 159	-32 793
	Förvaltningsavtalskostnader	-52 334	-49 749
	Tomträttsavgäld	-97 420	-97 420
	Övriga driftkostnader	-1 669	-916
	Summa Driftskostnader	**-369 539**	**-473 321**

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 631	0
	Administrationskostnader	-10 503	-8 649
	Extern revision	-21 851	-20 498
	Konsultkostnader	-3 412	-2 100
	Övriga förvaltningskostnader	-9 143	-7 453
	Summa Övriga externa kostnader	**-49 541**	**-38 700**

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-27 000	-27 000
	Sociala avgifter	-8 866	-8 483
	Summa Personalkostnader	**-35 866**	**-35 483**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 105 643	-1 105 643
	Avskrivning på markanläggning	-16 327	-16 327
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 121 970**	**-1 121 970**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-778 498	-564 525
	Övriga räntekostnader	-369	-240
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-778 867**	**-564 765**

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 910 000	63 910 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	326 536	326 536
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 236 536**	**64 236 536**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 700 514	-5 578 545
	Årets avskrivningar	-1 121 970	-1 121 970
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 822 484**	**-6 700 514**
	Utgående redovisat värde	**56 414 052**	**57 536 022**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 180 000	22 380 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 560 000	8 640 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**35 740 000**	**31 020 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**40 000 000**	**40 000 000**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	47 714	41 437
	Förutbetald kabel-TV och bredband	6 915	6 375
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 355	24 355
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**78 984**	**72 167**

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	530 383	219 132
	Nordea	115 428	499 267
	Summa Kassa och bank	**645 811**	**718 399**

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,16%	2025-12-02	6 950 000	250 000
Nordea	3,46%	2025-10-20	8 700 000	0
Nordea	1,26%	2025-01-22	8 850 000	0
			24 500 000	**250 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 500 000
Kortfristig del	24 500 000

Om 5 år beräknas skulden vara 23 250 000 kr med nuvarande amorteringstakt.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	122 586	108 150
Upplupna arvoden	35 483	35 100
Upplupna räntekostnader	103 715	144 746
Övriga upplupna kostnader	23 490	23 415
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**285 274**	**311 411**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557541951672 Signerat EL, JN, ES, MMS, PB, UJ

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad

Org.nr 769632-3208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen. (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna).

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.

Transaktion 09222115557542377741 Signerat UJ

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 Kolaren i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Transaktion 09222115557542377741 Signerat UJ

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 min digitala signatur

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542377741 Signerat UJ

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVELINA LANDSTEDT
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:33:31

JESPER NORSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 15:14:24

ERIC SJÖBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:30:29

MHD MAHER SHAMMOUT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:56:28

PATRIC BERGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 00:09:09

URBAN JOHANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:59:01

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kolaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:01:35