



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad

773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021.

Under verksamhetsåret har totalt 12 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Johansson	ordförande
Thomas Andersson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Ulla Röjdén	vice sekreterare
Elisabeth Hall	ledamot
Henrik Egeman	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot
Tobias Nilsson	suppleant

Vid stämman avgick Christine Holst ur styrelsen.

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening. Lars Johansson, Thomas Andersson, Ulla Röjdén, Anna Holm, Henrik Egeman, Elisabeth Hall och Lena Alfredsson, två i förening.

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Jonas Holm.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Solbritt Stenman (ordinaire) och Ingrid Westerberg som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lennart Ludvigsson. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB
Råum's Maskin
Assemblin VS AB
NPI Service AB
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
ComHem
Länsförsäkringar
Certego
CG Kull
Securitas
Västsvenska gym

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel/VVS
Fastighetsskötsel/Ventilation
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Tv (basutbud; 16 kanaler)
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Batteribackup porttelefoner
Årskontroll brandsläckare
Störning/upplåsning/parkering
Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd

Badrum samt stambyte
Fönsterbyte
Värmesystem
Tvättstugor
Dagvattensystem
Skalskydd (Låst 24 tim)
Skärmtak och belysning entréer
Byte av alla ljuskällor till LED
Målning av trapphus
Takrenovering
Målning i källare, barnvagns- och cykelrum
Säkerhetsdörrar

År

2002/2010
2004/2005
2007
2007/2016
2013/2014
2014
2016
2017
2018
2019
2020
2021

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är utfört: Målning av återvinningshus och obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Dessutom har nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, källare och till barnvagnsrum installerats. Låssystem lägenhetsdörrar är nytt. Ett helt nytt huvudnyckelsystem.

12 platser för laddning av elbilar har monterats på parkeringen Järnet 2.

Nytt bokningssystem för tvättstugor och gym har installerats.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2021. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll.

Årsavgiften för bostäder 2021 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2022. Kostnaden för bredband (125 kr/lgh) är utöver avgiften påförd på varje lägenhet. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och Tele 2 TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 913 600 kr (11 616 720) kr. Under året har föreningen amorterat 703 120 kr (203 120) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 18 (14) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var alla 18 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 256 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

På grund av gällande restriktioner under Covid 19-pandemin genomfördes årsstämman med röstning på blanketter (i enlighet med regeringens tillfälliga lag angående årsstämmor). Föreningens vanliga verksamheter för medlemmarna har pausats under året för att minska risken för smittspridning.

Alla större blomkrukor och 15 utav de 25 blomrabatter som finns på gårdarna planteras och sköts av medlemmar.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 668	8 365	8 365	8 362
Resultat efter finansiella poster	-1 906	1 856	-2 181	276
Drifts- och personalkostnad per m ²	620	331	613	416
Årsavgift per m ² bostadsyta	554	554	554	554
Lån per m ² bostadsyta	755	803	817	831
Balansomslutning	19 567	21 967	20 207	22 627
Soliditet (%)	34,3	39,3	33,5	39,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	967 465	2 700 287	3 103 813	1 855 694	8 627 259
Disposition av föregående års resultat			1 855 694	-1 855 694	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 800 000	-1 800 000		0
Årets resultat				-1 920 793	-1 920 793
Eget kapital 2021-12-31	967 465	4 500 287	3 159 507	-1 920 793	6 706 466

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 159 507
Årets resultat	-1 920 793
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 238 714

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 888 298
att i ny räkning överföres	3 327 012
Att balansera i ny räkning	1 238 714

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 667 676	8 365 279
Övriga rörelseintäkter	3	125 577	39 057
Summa rörelseintäkter		8 793 253	8 404 336
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 562 876	-4 387 498
Övriga externa kostnader		-453 381	-487 324
Personalkostnader och arvoden	5	-413 702	-404 393
Avskrivningar	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	-991 214	-965 834
Summa rörelsekostnader		-10 421 173	-6 245 049
Resultat före finansiella poster		-1 627 920	2 159 287
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 873	-303 593
Summa finansiella poster		-292 873	-303 593
Resultat efter finansiella poster		-1 920 793	1 855 694
Årets resultat		-1 920 793	1 855 694

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	16 035 040	16 899 354
Summa materiella anläggningstillgångar		16 035 040	16 899 354

Summa anläggningstillgångar

16 035 040

16 899 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		32 690	28 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	348 188	341 216
Summa kortfristiga fordringar		380 878	369 869

Kassa och bank

Kassa		4 922	13 080
Bank		3 146 476	4 684 415
Summa kassa och bank		3 151 398	4 697 495

Summa omsättningstillgångar

3 532 276

5 067 364

SUMMA TILLGÅNGAR

19 567 316

21 966 718

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

967 465

967 465

Fond för yttre underhåll

4 500 287

2 700 287

Summa bundet eget kapital

5 467 752

3 667 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 159 507

3 103 813

Årets resultat

-1 920 793

1 855 694

Summa fritt eget kapital

1 238 714

4 959 507

Summa eget kapital

6 706 466

8 627 259

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

2 526 944

6 563 800

Summa långfristiga skulder

2 526 944

6 563 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

8 386 656

5 052 920

Leverantörsskulder

698 727

623 371

Skatteskulder

0

712

Övriga kortfristiga skulder

15

4 000

4 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 244 523

1 094 656

Summa kortfristiga skulder

10 333 906

6 775 659

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 567 316

21 966 718

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	7 992 116	7 992 076
Hyror	375 920	375 816
Hysesbortfall Bilplatser	-4 860	-2 614
Bredband	304 500	0
Summa	8 667 676	8 365 278

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Eldebitering och elavräkning	10 529	18 929
Övriga intäkter	115 048	20 128
Summa	125 577	39 057

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	406 403	480 608
Snöröjning	138 127	9 314
Reparation och underhåll	4 147 071	691 804
Värme	1 560 727	1 320 239
El	250 310	155 544
Vatten och avlopp	459 662	447 407
Renhållning	234 767	218 549
Kabel-TV	390 119	176 915
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	304 876	298 756
Fastighetsförsäkring	107 034	96 492
Trädgårdskostnader	91 699	101 113
Övrigt	176 145	94 820
Summa	8 562 876	4 387 497

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Löner för anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga personalkostnader	240 938	231 300
Styrelsearvode	110 450	96 800
Revision föreningsvald revisor	4 500	3 000
Sociala avgifter	57 814	73 293
Summa	413 702	404 393

Not 6 Badrum

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 452 067	-5 092 641
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 811 493	-5 452 067
Utgående redovisat värde	7 188 507	7 547 933

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 7 Byggnader

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 594 595	-9 490 378
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 698 812	-9 594 595
Utgående redovisat värde	2 084 341	2 188 558
Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.		
Byggnader	106 000 000	106 000 000
Mark byggnader	54 000 000	54 000 000
Summa	160 000 000	160 000 000
Lokaler	386 000	386 000
Mark lokaler	338 000	338 000
Summa	724 000	724 000

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

Not 8 Fönsterbyte

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 692 642	-2 518 570
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 866 714	-2 692 642
Utgående redovisat värde	3 133 286	3 307 358

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 9 Markanläggning

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 949	-1 787 189
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 304 709	-2 045 949
Utgående redovisat värde	2 870 488	3 129 248

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 10 Porttelefon

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 712	-299 873
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 551	-342 712
Utgående redovisat värde	471 224	514 063

Avskrivningstid 2013-2028.

Not 11 Sophus

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-318 200	-291 680
Årets avskrivningar	-26 520	-26 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 720	-318 200
Utgående redovisat värde	185 674	212 194

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 12 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	126 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 900	0
Årets avskrivningar	-25 380	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 380	0
Utgående redovisat värde	101 520	0

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	111 290	107 034
Tomträttsavgäld	73 984	73 984
Bevakning	2 096	1 995
Kabel-TV	97 432	95 992
Telia & Telenor	2 940	3 390
Ekonomisk förvaltning	59 439	57 813
Övrigt	1 007	1 008
Summa	348 188	341 216

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Länsförsäkringar	3,65	2022-12-30	97 360	3 991 096
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 572 704
Stadshypotek	1,15	2022-03-03	560 000	4 349 800
Totalt			703 120	10 913 600
Avgår kortfristig del				-8 386 656
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 526 944

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 9 898 000 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	21 611	24 333
Förskottsbetalda avgifter/hyror	760 165	737 720
El	51 769	17 861
Fjärrvärme	247 564	185 070
Renhållning	18 440	19 767
Snöröjning och halkbekämpning	19 922	0
Skatt	26 413	25 505
Arvoden	77 638	64 400
Sociala kostnader	21 000	20 000
Summa	1 244 522	1 094 656

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Summa	20 700 000	20 700 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av.

2022 spolning av alla avlopp i lägenheterna.

2023 byte av mark-spot och uppgradering av lekplats.

2024 översyn och ev. byte av tvättmaskiner och torktumlare, radonmätning.

2025 målning av källarfönster.

Utanför underhållsplanen: utbyggnad och inglasning av balkonger är under utredning.

Karlstad 2022-05-02



Lars Johansson
Ordförande



Thomas Andersson
Vice ordförande



Anna Holm
Sekreterare



Ulla Röjdén
Vice sekreterare



Henrik Egeman
Ledamot



Lena Alfredsson
Ledamot

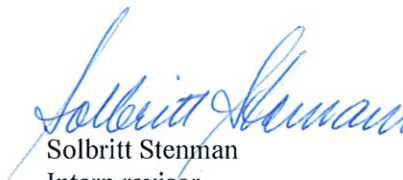


Elisabeth Hall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Solbritt Stenman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad,
org.nr. 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2021. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 3 / 5 2022


Urban Johansson
Auktoriserad revisor


Solbritt Stenman
Av föreningen vald revisor