



VÄNER  
FÖRVALTNING

2021

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad

769637-0621



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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).

#### Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat tomträtterna Karlstad Koltrasten 23 och Karlstad Ringtrasten 2 genom förvärv av aktiebolag och uppför genom nybyggnation två hus i sex respektive fyra våningar om totalt 37 bostadslägenheter. Föreningen kommer även att ha 22 st p-platser på mark varav 5 st i carport. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 101 077 500 kr enligt kostnadskalkyl varav insatser står för 70 815 000 kr, resterande del med lån. Marken är upplåten med tomträtt och den beräknade kostnaden är ca. 210 000 kr per år enligt kostnadskalkyl.

#### Lägenhetsfördelningen kommer att se ut enligt följande:

20 st 2 rok  
16 st 3 rok  
1 st 4 rok

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-31 följande sammansättning:

Carina Johansson	Ledamot	Ordförande
Sture Emanuelsson	Ledamot	
Mats Tågmark	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
Henrik Johansson, WeAudit Sweden AB	Suppleant

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-07.

## Medlemsinformation

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar inklusive de fyra stiftarna till föreningen. 15 av 37 bostäder har tillträtts under året, resterande har tillträde under 2022. Inga överlåtelser har skett under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnationen av föreningens fastigheter fortsatt enligt plan. I slutet av december 2021 tillträdde lägenheterna i B-huset (Dammgatan 13). Lägenheterna i A-huset (Dammgatan 16) har tillträde i februari 2022.

Slutlig beräknad produktionskostnad uppgår till 101 077 500 kr varav 70 815 000 kr ska finansieras genom insatser, resterande del kommer att finansieras med lån.

Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen som är 2022-02-28.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	0	0
Årets resultat	0	0
Balansomslutning	96 604	43 549
Soliditet (%)	31,1	0,0

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	30 075 000					30 075 000
Belopp vid årets utgång	30 075 000	0	0	0	0	30 075 000

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten initials and numbers in the bottom right corner, possibly "11 2" and "19".

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i aktieföretag	2	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		0	0

M S  
Eg



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	3	92 282 594	39 249 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 282 594</b>	<b>39 249 494</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiefbolag	4	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 332 594</b>	<b>39 299 494</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 415	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 415</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 256 550	4 249 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 256 550</b>	<b>4 249 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 270 965</b>	<b>4 249 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 603 559</b>	<b>43 549 258</b>

M B  
Lj

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 075 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 075 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 075 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	45 133 902	18 233 902
Leverantörsskulder		119 374	4 026 580
Övriga skulder		21 232 811	21 288 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 472	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>66 528 559</b>	<b>43 549 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 603 559</b>	<b>43 549 258</b>

B  
S  
Lij

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Nedlagda byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

#### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheterna Ringtrasten 2 och Koltrasten 23 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Färjestadbostäder AB, 559022-7681, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 4 940 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.



### Not 2 Resultat från andelar i aktiebolag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	-21 238 776
Nedskrivningar	0	21 238 776
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 249 494	0
Årets investeringar	53 033 100	39 249 494
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 282 594</b>	<b>39 249 494</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 282 594</b>	<b>39 249 494</b>

Taxeringsvärde har ej åsatts men beräknas till 39 200 000 enligt kostnadskalkyl.

### Not 4 Andelar i aktiebolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	21 288 776
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>21 288 776</b>
Årets nedskrivningar	0	-21 238 776
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-21 238 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv	45 133 902	18 233 902
<b>Summa</b>	<b>45 133 902</b>	<b>18 233 902</b>

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 48 000 000 kr.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i tomträterna Koltrasten 23 och Ringtrasten 2	30 263 000	30 263 000
<b>Summa</b>	<b>30 263 000</b>	<b>30 263 000</b>

V  
S  
A



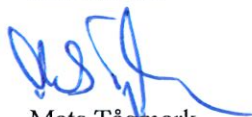
Karlstad 2022-05-11



Carina Johansson  
Ordförande



Sture Emanuelsson  
Ledamot



Mats Tågmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad, org.nr 769637-0621

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten 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.

#### 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 på 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 på 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 inhämtats 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, andra författningar

### Uttalanden

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

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att behandla till föreningsstämman. Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 överträdelse 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 18/5 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor