

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad
769631-9131



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med indragen takvåning med totalt 47 bostadsrättslägenheter och ett gemensamt garage med 43 p-platser under byggnaderna. Inflyttning skedde under april och maj månad 2018. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

9st 1 rok
16st 2 rok
10st 3 rok
12st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 761 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2017-2018. Värdeår 2018.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är en del av Ahlmarksgatans samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är förutom Jakten 4, även Barken 2, Barken 9, Fullriggaren 5, Fullriggaren 7, Galeasen 6 och Jakten 3. Brf Docklands (Jakten 4) andel i föreningen är 5/51. Enligt gällande lantmäteriförättning omfattar gemensamhetsanläggningen kvartersgatan Ahlmarksgatan och fd Rederigatan, lekplats mellan Barken 2 (Gyllenius Real Estate AB) och Jakten 4 (Brf Docklands).

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 10-årig underhållsplan upprättad och antagen av styrelsen 2022. Under kommande 10-årsperiod bedöms underhållsbehovet uppgå till ca. 2,2 mkr exkl. moms.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Lotta Hallström	Ledamot	Ordförande
Johnny Strömberg	Ledamot	
Johan Engström	Ledamot	
Jan-Eric Agnemyr	Ledamot	
Anders Nordström	Ledamot	Avgått under året
Agneta Björklund	Ledamot	
Stefan Björkman	Suppleant	
Jonas Hoke	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 57 300 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Monika Johansson

Anders Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-20.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
FF-Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Kone	Hiss
MR Portservice	Garageport
Fläkt Teknik	Filter, ventilation
Certego	Nyckeladministration och service
Infometric	IMD

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningslägenhet, bastu och relax i trapphus 8A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har räntan successivt sjunkit men då föreningen under hela året haft rörlig ränta på två av lånen har räntekostnaderna ökat jämfört med 2023 då räntan var bunden på dessa lån de första fem månaderna.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Under 2024 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall, därav det negativa resultatet och kassaflödet. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2025 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll med eget kassaflöde och lånefinansiering.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 718:- per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 2%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 057	2 778	2 699	2 675
Resultat efter finansiella poster	-1 419	-1 323	-1 185	-1 036
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	643	620	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,5	73,3	77,1	78,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 145	11 314	11 444	11 640
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 145	11 314	11 444	11 640
Räntekänslighet (%)	15,5	17,6	18,5	18,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	123	163	193	236
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	169	207	175
Balansomslutning	151 282	153 083	154 989	156 496
Soliditet (%)	71,8	71,8	71,7	71,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	113 380 000	1 955 357	949 320	-5 120 649	-1 323 127	109 840 901
Ökning av insatskapital		150 000				150 000
Disposition av föregående års resultat				-1 323 127	1 323 127	0
Reservering till yttre fond			291 552	-291 552		0
Årets resultat					-1 419 257	-1 419 257
Eget kapital 2024-12-31	113 380 000	2 105 357	1 240 872	-6 735 328	-1 419 257	108 571 644

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-6 735 328
Årets resultat	-1 419 257
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 154 585

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att reservering till yttre fond, enligt stadgarna	291 552
att i ny räkning överföres	-8 446 137
Att balansera i ny räkning	-8 154 585

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 057 166	2 778 204
Övriga rörelseintäkter	3	383 999	518 327
Summa rörelseintäkter		3 441 165	3 296 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 615 351	-1 391 120
Underhållskostnader		-54 290	-107 052
Övriga externa kostnader	5	-132 841	-184 171
Personalkostnader och arvoden	6	-71 049	-65 098
Avskrivningar	7, 8	-1 829 324	-1 829 324
Summa rörelsekostnader		-3 702 855	-3 576 765
Resultat före finansiella poster		-261 690	-280 234
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 567	-1 042 894
Summa finansiella poster		-1 157 567	-1 042 894
Resultat efter finansiella poster		-1 419 257	-1 323 128
Årets resultat		-1 419 257	-1 323 128

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	150 148 173	151 921 747
Byggnadsinventarier	8	55 750	111 500
Summa materiella anläggningstillgångar		150 203 923	152 033 247
Summa anläggningstillgångar		150 203 923	152 033 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 557	0
Övriga fordringar		58	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	196 977	108 225
Summa kortfristiga fordringar		220 592	108 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		857 893	941 860
Summa kassa och bank		857 893	941 860
Summa omsättningstillgångar		1 078 485	1 050 142
SUMMA TILLGÅNGAR		151 282 408	153 083 389

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		113 380 000	113 380 000
Upplåtelseavgifter		2 105 357	1 955 357
Fond för yttre underhåll		1 240 872	949 320
Summa bundet eget kapital		116 726 229	116 284 677

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 735 328	-5 120 648
Årets resultat		-1 419 257	-1 323 128
Summa fritt eget kapital		-8 154 585	-6 443 776

Summa eget kapital

108 571 644

109 840 901

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	21 915 243	22 552 243
Leverantörsskulder		220 226	146 961
Övriga kortfristiga skulder		63 680	63 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	511 615	479 604
Summa kortfristiga skulder		22 710 764	23 242 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 282 408

153 083 389

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 419 257	-1 323 128
Avskrivningar		1 829 324	1 829 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 067	506 196
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-112 310	-20 999
Förändring av kortfristiga skulder		105 276	-95 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten		403 033	389 894
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-637 000	-487 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-487 000	-487 000
Årets kassaflöde		-83 967	-97 106
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		941 860	1 038 965
Likvida medel vid årets slut		857 893	941 859

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper

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

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.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

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, uträknas 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.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. 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.

Genomsnittlig årlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet Sex AB, 559008-1153, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 20 300 000 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.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 699 865	2 416 704
Hysesintäkter garage	357 300	361 500
Summa	3 057 165	2 778 204

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elintäkter	195 193	245 037
Kallvatten	59 966	55 091
Övernattningsslägenhet	12 000	26 100
Övriga intäkter	116 840	192 098
Summa	383 999	518 326

Övriga intäkter år 2023 inkluderar elstöd om 102 380 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	193 198	126 025
Hisskostnader	70 101	50 036
El	238 122	269 965
Fjärrvärme	316 755	282 802
Vatten	95 148	82 302
Renhållning	124 167	105 177
Snöröjning	35 461	27 627
Fastighetsförsäkring	42 279	37 027
Kabel-TV	149 326	137 115
Trädgårdskostnader och växter	1 298	8 173
Fastighetsskatt	31 840	31 840
Filter och ventilation	202 183	163 770
Gemensamhetsanläggning	23 809	19 315
Övriga kostnader	91 665	49 945
Summa	1 615 352	1 391 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	21 104	20 489
Förvaltningskostnader	66 192	62 408
Konsultkostnader	0	62 051
Övriga föreningskostnader	45 545	39 223
Summa	132 841	184 171

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	13 749	12 598
Summa	71 049	65 098

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 050 253	-8 276 679
Årets avskrivningar	-1 773 574	-1 773 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 823 827	-10 050 253
Utgående redovisat värde	150 148 173	151 921 747
 Taxeringsvärde Jakten 4		
Taxeringsvärden byggnader	97 184 000	97 184 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
Summa	120 184 000	120 184 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	100 309 389	102 082 963
Bokfört värde mark	49 838 784	49 838 784
Summa	150 148 173	151 921 747

Not 8 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	278 750	278 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 750	278 750
Ingående avskrivningar	-167 250	-111 500
Årets avskrivningar	-55 750	-55 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 000	-167 250
Utgående redovisat värde	55 750	111 500

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsladdare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	13 933	13 153
Försäkring	10 812	9 844
Kabel-TV	37 833	36 660
Renhållning (intäkt)	59 324	24 995
Ekonomisk förvaltning	18 240	17 673
Samfällighetsförening	8 955	0
Certego	4 121	0
Övrigt	43 759	5 900
Summa	196 977	108 225

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	1,150	2028-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,870	2026-06-17	0	10 000 000
Nordea Hypotek	3,041	2025-05-30	637 000	12 344 500
Nordea Hypotek	3,028	2025-06-17	0	9 570 743
Totalt			637 000	41 915 243
Avgår kortfristig del				-21 915 243
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				20 000 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 487 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 39 480 000 kr. Under 2024 extraamorterades det 150 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	65 367	117 624
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	332 332	238 764
Upplupen elkostnad	35 248	39 971
Upplupen fjärrvärme	41 559	49 279
Upplupen renhållningskostnad	10 990	13 166
Snöröjning och halkbekämpning	10 400	5 620
Övriga poster	15 720	15 180
Summa	511 616	479 604

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 980 743	46 980 743
Summa	46 980 743	46 980 743

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Lotta Hallström
Ordförande

Johan Engström
Ledamot

Janeric Agnemyr
Ledamot

Johnny Strömberg
Ledamot

Agneta Björklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 mars 2025



Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad
för 20240101-20241231.pdf

(2560669 byte)

SHA-512: d07886ad2fcea42c96458e7ea361cf13b7f32
858bd2b57f651297fe65562bc2ef5d7b27283f3a74d8c9
3f6c3fa8c538e467039ceda127a03ba8fde7e31be640

Underskrifter

2025-03-21 13:25:39 (CET)



Agneta Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 10:56:05 (CET)



Janeric Agnemyr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 13:06:37 (CET)



Johan Anders Engström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:29:35 (CET)



Johnny Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:30:37 (CET)



Lotta Hallström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 11:05:33 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

af6d90d59181917ead2b9ce55e5d7396a676637718a84ba76573aae71ded78a8c59e8d2152fd490d70181d1b7cbc6c8cc1ebb01e8fa93f0bf97ea5032d9417e9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad

Org.nr 769631-9131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion efbbf017-35b4-4981-a420-7159d201c81a

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-27 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-27**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-03-27

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.