



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
95 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6309 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
48 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
538 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769620-4879 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
PATRONEN 12	2009-09-07	2010
PIPAN 1	2009-09-07	2010

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 872
Totalt 18 objekt		1 872

Föreningens samtliga lägenheter uppgår till 104 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Nyman	Ordförande	2015-05-11	
Jonas Widing	Ledamot	2021-05-25	
Siv-Inger Rådström	Ledamot	2020-06-09	
Lisa Sundén	Ledamot	2024-06-25	2025-05-08
Anders Forsell	Ledamot	2023-05-04	2025-05-08
Mattias Nilsson	Suppleant	2024-06-25	2025-05-08
Mattias Nilsson	Ledamot	2025-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv-Inger Rådström och Mattias Nilsson .

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Göran Nyman och Siv-Inger Rådström.

Revisorer har varit: Urban Johansson vald hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Alf Holmberg och Johanna Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 4,9% och har under året varit 4 400 kr per månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2025-12-12 och styrelsen bedömer den således att vara aktuell. 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 2025-10-07.

Räntekostnaderna för lånen ligger under 3% och kommer att ligga rörligt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Husen och utsidan på carportarna färdigmålades under 2021.

Under 2022 har de flesta husen fått nya vattenutkastare på framsidan.

Ventilationsfilter bytes 2 gånger per år i samtliga lägenheter.

Under 2022 tvättades alla murar mot gatan med högtryckstvätt.

Under 2023 blev samtliga ytterdörrar tvättade och polerade.

Samtliga tak på hus och carportar tvättades 2024, takrännor rensades samtidigt

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

Inga större projekt är planerade de närmaste åren.

OVK kommer att genomföras under våren 2026

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	95	33	83	228	260
Skuldsättning, kr/kvm	6 309	6 373	6 373	6 413	6 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 309	6 373	6 373	6 413	6 600
Räntekänslighet, %	12	13	13	15	14
Energikostnad, kr/kvm	48	42	30	25	34
Årsavgifter, kr/kvm	538	506	484	444	464
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	94	85	88
Totala intäkter, kr/kvm	543	507	516	523	530
Nettoomsättning, tkr	1 016	949	966	880	919
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-319	-157	109	-110
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader samt utfört planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med drygt 36 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår 95 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och planerat underhåll) samt höja sparandet kan styrelsen behöva se över avgiftsnivån och/eller ta upp nya lån för att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 982 000	0	0	26 982 000
Underhållsfond, kr	862 516	0	110 307	972 823
S:a bundet eget kapital, kr	27 844 516	0	110 307	27 954 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-379 057	-318 635	-110 307	-808 000
Årets resultat, kr	-318 635	318 635	-204 572	-204 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-697 692	0	-314 879	-1 012 572
S:a eget kapital, kr	27 146 824	0	-204 572	26 942 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 693 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	-697 693
Årets resultat, kr	-204 572
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 693
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 012 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 012 572
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 015 726	948 572
Summa Rörelseintäkter		1 015 726	948 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-500 200	-450 440
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 554	-49 148
Personalkostnader	Not 5	-29 006	-44 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-292 521	-292 521
Summa Rörelsekostnader		-871 281	-836 862
Rörelseresultat		144 445	111 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 260	11 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 277	-441 612
Summa Finansiella poster		-349 017	-430 345
Resultat efter finansiella poster		-204 572	-318 635
Resultat före skatt		-204 572	-318 635
Årets resultat		-204 572	-318 635

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	38 364 746	38 657 267
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 364 746	38 657 267
Summa Anläggningstillgångar		38 364 746	38 657 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	10 579	6 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 678	46 451
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		57 257	52 633

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	514 595	515 569
<i>Summa Kassa och bank</i>		514 595	515 569
Summa Omsättningstillgångar		571 852	568 202

Summa Tillgångar		38 936 598	39 225 469
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 982 000	26 982 000
Fond för yttre underhåll	972 823	862 516
Summa Bundet eget kapital	27 954 823	27 844 516

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-808 000	-379 057
Årets resultat	-204 572	-318 635
Summa Ansamlad förlust	-1 012 571	-697 693

Summa Eget kapital

26 942 252 27 146 823

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 947 500	0
Summa Långfristiga skulder		2 947 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 863 000	11 930 500
Leverantörsskulder		47 249	15 488
Skatteskulder		20 270	10 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	116 327	122 270
Summa Kortfristiga skulder		9 046 846	12 078 646

Summa Skulder

11 994 346 12 078 646

Summa Eget kapital och skulder

38 936 598 39 225 469

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	144 445	111 710
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 521	292 521
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	292 521	292 521
Erhållen ränta	8 260	11 267
Erlagd ränta	-362 524	-458 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 703	-43 155
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 624	3 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 947	3 409
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 323	6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 026	-36 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	0
Årets kassaflöde	-974	-36 414
Likvida medel vid årets början	515 569	551 984
Likvida medel vid årets slut	514 595	515 569

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

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 för småhus och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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, värme och el 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. Intäkt för IMD vatten inkluderas i beräkningen.

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	950 400	905 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	56 882	41 522
	Övriga primära intäkter	8 444	1 146
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 015 726	948 572
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 015 726	948 572
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-58 885	-53 054
	Reparationer	-38 226	-17 523
	Planerat underhåll	-89 693	-88 596
	Vatten	-89 070	-79 215
	Fastighetsförsäkring	-37 294	-34 902
	Kabel-TV och bredband	-5 700	-5 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 332	-171 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-500 200	-450 440

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-388	-2 080
	Administrationskostnader	-14 786	-8 358
	Extern revision	-16 499	-13 313
	Konsultkostnader	0	-10 125
	Föreningsverksamhet	-7 480	-9 351
	Övriga förvaltningskostnader	-10 402	-5 921
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 554	-49 148
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 500	-26 500
	Övriga arvoden	-400	-9 450
	Sociala avgifter	-5 106	-8 803
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 006	-44 753
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-292 521	-292 521
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-292 521	-292 521

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 375 000	34 375 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 650 000	7 650 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	42 025 000	42 025 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 367 733	-3 075 212
	Årets avskrivningar	-292 521	-292 521
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 660 254	-3 367 733
	Utgående redovisat värde	38 364 746	38 657 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 648 000	36 648 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 022 000	14 022 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	50 670 000	50 670 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 043 000	15 043 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	15 043 000	15 043 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	10 579	6 182
	Summa Övriga fordringar	10 579	6 182
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 678	46 451
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 678	46 451

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	111 180	104 272
	SBAB	51 298	411 298
	SBAB placeringskonto	352 118	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	514 595	515 569

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,22%	2027-03-25
	Swedbank	2,55%	2026-02-28
	Swedbank	2,55%	2026-02-28
		11 810 500	120 000

Långfristig del	2 947 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 743 000
Kortfristig del	8 863 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	83 800	84 796
	Upplupna räntekostnader	21 227	26 474
	Övriga upplupna kostnader	11 300	11 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	116 327	122 270

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. Årsredovisningen godkändes den 20 mars 2026.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad

Org.nr 769620-4879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta



verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framfår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Nyman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:18:34



Siv-Inger Rådström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:26:12



Björn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:37:45



Jonas Widing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:07:43



Mattias Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:26:01



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:51:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:53:01





ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
95 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6309 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
48 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
538 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769620-4879 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
PATRONEN 12	2009-09-07	2010
PIPAN 1	2009-09-07	2010

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 872
Totalt 18 objekt		1 872

Föreningens samtliga lägenheter uppgår till 104 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Nyman	Ordförande	2015-05-11	
Jonas Widing	Ledamot	2021-05-25	
Siv-Inger Rådström	Ledamot	2020-06-09	
Lisa Sundén	Ledamot	2024-06-25	2025-05-08
Anders Forsell	Ledamot	2023-05-04	2025-05-08
Mattias Nilsson	Suppleant	2024-06-25	2025-05-08
Mattias Nilsson	Ledamot	2025-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv-Inger Rådström och Mattias Nilsson .

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Göran Nyman och Siv-Inger Rådström.

Revisorer har varit: Urban Johansson vald hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Alf Holmberg och Johanna Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 4,9% och har under året varit 4 400 kr per månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2025-12-12 och styrelsen bedömer den således att vara aktuell. 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 2025-10-07.

Räntekostnaderna för lånen ligger under 3% och kommer att ligga rörligt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Husen och utsidan på carportarna färdigmålades under 2021.

Under 2022 har de flesta husen fått nya vattenutkastare på framsidan.

Ventilationsfilter bytes 2 gånger per år i samtliga lägenheter.

Under 2022 tvättades alla murar mot gatan med högtryckstvätt.

Under 2023 blev samtliga ytterdörrar tvättade och polerade.

Samtliga tak på hus och carportar tvättades 2024, takrännor rensades samtidigt

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

Inga större projekt är planerade de närmaste åren.

OVK kommer att genomföras under våren 2026

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	95	33	83	228	260
Skuldsättning, kr/kvm	6 309	6 373	6 373	6 413	6 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 309	6 373	6 373	6 413	6 600
Räntekänslighet, %	12	13	13	15	14
Energikostnad, kr/kvm	48	42	30	25	34
Årsavgifter, kr/kvm	538	506	484	444	464
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	94	85	88
Totala intäkter, kr/kvm	543	507	516	523	530
Nettoomsättning, tkr	1 016	949	966	880	919
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-319	-157	109	-110
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader samt utfört planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med drygt 36 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår 95 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och planerat underhåll) samt höja sparandet kan styrelsen behöva se över avgiftsnivån och/eller ta upp nya lån för att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 982 000	0	0	26 982 000
Underhållsfond, kr	862 516	0	110 307	972 823
S:a bundet eget kapital, kr	27 844 516	0	110 307	27 954 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-379 057	-318 635	-110 307	-808 000
Årets resultat, kr	-318 635	318 635	-204 572	-204 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-697 692	0	-314 879	-1 012 572
S:a eget kapital, kr	27 146 824	0	-204 572	26 942 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 693 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	-697 693
Årets resultat, kr	-204 572
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 693
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 012 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 012 572
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 015 726	948 572
Summa Rörelseintäkter		1 015 726	948 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-500 200	-450 440
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 554	-49 148
Personalkostnader	Not 5	-29 006	-44 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-292 521	-292 521
Summa Rörelsekostnader		-871 281	-836 862
Rörelseresultat		144 445	111 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 260	11 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 277	-441 612
Summa Finansiella poster		-349 017	-430 345
Resultat efter finansiella poster		-204 572	-318 635
Resultat före skatt		-204 572	-318 635
Årets resultat		-204 572	-318 635

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	38 364 746	38 657 267
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 364 746	38 657 267
Summa Anläggningstillgångar		38 364 746	38 657 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	10 579	6 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 678	46 451
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		57 257	52 633

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	514 595	515 569
<i>Summa Kassa och bank</i>		514 595	515 569
Summa Omsättningstillgångar		571 852	568 202

Summa Tillgångar		38 936 598	39 225 469
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 982 000	26 982 000
Fond för yttre underhåll	972 823	862 516
Summa Bundet eget kapital	27 954 823	27 844 516

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-808 000	-379 057
Årets resultat	-204 572	-318 635
Summa Ansamlad förlust	-1 012 571	-697 693

Summa Eget kapital

26 942 252 27 146 823

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 947 500	0
Summa Långfristiga skulder		2 947 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 863 000	11 930 500
Leverantörsskulder		47 249	15 488
Skatteskulder		20 270	10 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	116 327	122 270
Summa Kortfristiga skulder		9 046 846	12 078 646

Summa Skulder

11 994 346 12 078 646

Summa Eget kapital och skulder

38 936 598 39 225 469

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	144 445	111 710
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 521	292 521
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	292 521	292 521
Erhållen ränta	8 260	11 267
Erlagd ränta	-362 524	-458 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 703	-43 155
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 624	3 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 947	3 409
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 323	6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 026	-36 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	0
Årets kassaflöde	-974	-36 414
Likvida medel vid årets början	515 569	551 984
Likvida medel vid årets slut	514 595	515 569

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

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 för småhus och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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, värme och el 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. Intäkt för IMD vatten inkluderas i beräkningen.

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	950 400	905 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	56 882	41 522
	Övriga primära intäkter	8 444	1 146
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 015 726	948 572
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 015 726	948 572
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-58 885	-53 054
	Reparationer	-38 226	-17 523
	Planerat underhåll	-89 693	-88 596
	Vatten	-89 070	-79 215
	Fastighetsförsäkring	-37 294	-34 902
	Kabel-TV och bredband	-5 700	-5 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 332	-171 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-500 200	-450 440

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-388	-2 080
	Administrationskostnader	-14 786	-8 358
	Extern revision	-16 499	-13 313
	Konsultkostnader	0	-10 125
	Föreningsverksamhet	-7 480	-9 351
	Övriga förvaltningskostnader	-10 402	-5 921
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 554	-49 148
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 500	-26 500
	Övriga arvoden	-400	-9 450
	Sociala avgifter	-5 106	-8 803
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 006	-44 753
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-292 521	-292 521
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-292 521	-292 521

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 375 000	34 375 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 650 000	7 650 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	42 025 000	42 025 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 367 733	-3 075 212
	Årets avskrivningar	-292 521	-292 521
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 660 254	-3 367 733
	Utgående redovisat värde	38 364 746	38 657 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 648 000	36 648 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 022 000	14 022 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	50 670 000	50 670 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 043 000	15 043 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	15 043 000	15 043 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	10 579	6 182
	Summa Övriga fordringar	10 579	6 182
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 678	46 451
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 678	46 451

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	111 180	104 272
	SBAB	51 298	411 298
	SBAB placeringskonto	352 118	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	514 595	515 569

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,22%	2027-03-25
	Swedbank	2,55%	2026-02-28
	Swedbank	2,55%	2026-02-28
		11 810 500	120 000

Långfristig del	2 947 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 743 000
Kortfristig del	8 863 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	83 800	84 796
	Upplupna räntekostnader	21 227	26 474
	Övriga upplupna kostnader	11 300	11 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	116 327	122 270

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. Årsredovisningen godkändes den 20 mars 2026.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad

Org.nr 769620-4879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta



verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framfår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Nyman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:18:34



Siv-Inger Rådström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:26:12



Björn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:37:45



Jonas Widing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:07:43



Mattias Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:26:01



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:51:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Zakrisdalshöjden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:53:01

