

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad
769637-0621



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens tomträttsfastigheter Karlstad Koltrasten 23 och Karlstad Ringtrasten 2 består av två flerbostadshus i sex respektive fyra våningar om totalt 37 bostadslägenheter och 25 st p-platser på mark varav 5 st i carport. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2020, 2021 och 2022, inflyttning har skett från och med december 2021. Föreningens fastighet innehas med tomträtt, tomträttsavtalet sträcker sig till och med 2079-12-31. Avgäldsreglering kan göras tidigast 2029-12-31. Föreningens fastigheter är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande:

20 st 2 rok

16 st 3 rok

1 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 2 458,5 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens fastighet är byggd 2020-2022. Värdeår 2022.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt underhållsplan, om underhållsplan saknas kan istället avsättning göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Stadseenlig underhållsplan saknas, styrelsen arbetar vidare med det med motiveringen av att föreningen är förhållandevis ung och fortfarande.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-23 följande sammansättning:

Jalison Almeida	Ledamot	Ordförande
Christer Åslund	Ledamot	
Jennie Sköld	Ledamot	
Anna Grund	Ledamot	
John-John Mattsson	Ledamot	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2025-12-15 följande sammansättning:

Jalison Almeida	Ledamot	Ordförande
Christer Åslund	Ledamot	
Anna Grund	Ledamot	
Sebastian Lindroos-Moll	Ledamot	
Håkan Lorentsson	Ledamot	
Linda Andersson	Ledamot	
Daniel Höj	Ledamot	

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

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Stefan Axelsson

Alfred Magnusson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-09.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Hedjännans fastighetsservice

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV och bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar. Under året har två överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet i föreningen är dock positivt. Styrelsen bedömer att kommande års underhållskostnader, som i en nyproducerad förening anses låga, kommer att kunna finansieras med en kombination av egna medel och banklån.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 4%, genomsnittlig årsavgift uppgår till ca. 910 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. För 2026 finns ingen avgiftsjustering inplanerad.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Eventuella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 364	2 288	2 172	1 433
Årets resultat	-1 148	-1 169	-1 190	-1 145
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	910	876	834	650
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,9	84,9	85,0	85,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 848	11 971	12 094	12 217
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 848	11 971	12 094	12 217
Räntekänslighet (%)	13,0	13,7	14,5	18,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	207	207	152
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	186	180	76
Balansomslutning	95 830	97 167	98 749	100 189
Soliditet (%)	69,0	69,3	69,3	69,5
Resultat efter finansiella poster	-1 148	-1 169	-1 190	-1 145

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
Belopp vid årets ingång	70 815 000	0	140 000	-2 474 876	-1 168 620	67 311 504
Disposition av föregående års resultat:				-1 168 620	1 168 620	0
Reservering till fond för yttre underhåll			140 190	-140 190		0
Årets resultat					-1 147 604	-1 147 604
Belopp vid årets utgång	70 815 000	0	280 190	-3 783 686	-1 147 604	66 163 900

Totala insatser uppgår till 70 815 000 enligt ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-3 783 687
Årets resultat	-1 147 604
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-4 931 291

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	140 190
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 404
I ny räkning överföres	-5 069 077
Att balansera i ny räkning	-4 931 291

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 363 520	2 287 778
Övriga rörelseintäkter	3	211 605	249 097
Summa rörelseintäkter		2 575 125	2 536 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 116 605	-1 122 927
Underhållskostnader		-2 404	-26 548
Övriga externa kostnader	5	-88 945	-144 026
Personalkostnader och arvoden	6	-60 220	-35 811
Avskrivningar		-1 598 709	-1 598 709
Summa rörelsekostnader		-2 866 883	-2 928 021
Rörelseresultat		-291 758	-391 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 280	-778 203
Summa finansiella poster		-855 846	-777 474
Resultat efter finansiella poster		-1 147 604	-1 168 620
Årets resultat		-1 147 604	-1 168 620

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	94 949 115	96 547 824
Summa materiella anläggningstillgångar		94 949 115	96 547 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		94 949 115	96 547 824
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	3 106
Övriga fordringar		38 241	37 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 622	171 670
Summa kortfristiga fordringar		128 436	212 583
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 719	407 016
Summa kassa och bank		752 719	407 016
Summa omsättningstillgångar		881 155	619 599
SUMMA TILLGÅNGAR		95 830 270	97 167 423

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 815 000	70 815 000
Fond för yttre underhåll		280 190	140 000
Summa bundet eget kapital		71 095 190	70 955 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 783 687	-2 474 877
Årets resultat		-1 147 604	-1 168 620
Summa fritt eget kapital		-4 931 291	-3 643 497
Summa eget kapital		66 163 899	67 311 503
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 809 220	20 052 660
Summa långfristiga skulder		20 809 220	20 052 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 318 440	9 377 624
Leverantörsskulder		101 132	93 991
Övriga skulder		35 646	9 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	401 933	322 163
Summa kortfristiga skulder		8 857 151	9 803 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 830 270	97 167 423

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 147 604	-1 168 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 598 709	1 598 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		451 105	430 089
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		84 148	-15 348
Förändring av kortfristiga skulder		113 075	-110 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		648 328	304 687
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-302 624	-302 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-302 624	-302 624
Årets kassaflöde		345 704	2 063
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		407 016	404 953
Likvida medel vid årets slut		752 720	407 016

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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.

Värderingsprinciper

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

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.

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

Anläggningstillgångar

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheterna Ringtrasten 2 och Koltrasten 23 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Färjestadbostäder AB, 559022-7681, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 4 940 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedR6 (fd RedU9) 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.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

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 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 utranteringar 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 238 231	2 153 186
Hyror garage och parkeringsplatser	125 290	134 590
Summa	2 363 521	2 287 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	132 335	132 125
Kallvatten	60 870	66 002
Övriga intäkter	18 383	50 966
Öresutjämning	16	4
Summa	211 604	249 097

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalsvård	92 025	59 510
Filter, ventilation och OVK	20 813	61 726
Parkeringshyra	1 880	3 240
Hisskostnader	8 445	9 549
El	203 109	201 786
Fjärrvärme	208 486	195 834
Vatten och avlopp	127 400	112 221
Renhållning och sophämtning	52 340	53 755
Snöröjning och halkbekämpning	11 225	39 977
Fastighetsförsäkring	43 916	41 621
Tomträttsavgäld	215 700	215 700
Kabel-tv och bredband	103 227	101 695
Trädgårdskostnader och växter	600	3 697
Diverse övriga kostnader	27 439	22 615
Summa	1 116 605	1 122 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	22 251	18 750
Förvaltningskostnader avtal	50 024	49 252
Konsultkostnader	0	39 138
Övrig administration	16 670	36 886
Summa	88 945	144 026

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	25 000
Lön fastighetsskötsel	5 824	2 464
Socialförsäkringsavgifter	14 396	8 347
Summa	60 220	35 811

Not 7 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 077 500	101 077 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 077 500	101 077 500
Ingående avskrivningar	-4 529 676	-2 930 967
Årets avskrivningar	-1 598 709	-1 598 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 128 385	-4 529 676
Utgående redovisat värde	94 949 115	96 547 824
Taxeringsvärde Koltrasten 23 & Ringtrasten 2		
Taxeringsvärden byggnader	42 600 000	41 800 000
Taxeringsvärden mark	4 930 000	4 930 000
Summa	47 530 000	46 730 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	94 949 115	96 547 824
Summa	94 949 115	96 547 824

Föreningens fastigheter innehas med tomträtt.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV och bredband	26 349	25 455
Försäkringspremie	42 419	40 059
Tomträtt	0	53 925
Förvaltning	13 830	13 631
Övrigt	7 024	38 600
Summa	89 622	171 670

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank hypotek	4,25	2026-02-25	302 624	8 318 440
Swedbank hypotek	3,00	2028-02-25	0	9 075 000
Swedbank hypotek	2,05	2027-02-25	0	11 734 220
			302 624	29 127 660
Kortfristig del av långfristig skuld				-8 318 440
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				20 809 220

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 302 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 617 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	195 049	194 319
Upplupna utgiftsräntor	79 415	70 445
El, fjärrvärme och renhållning	58 030	57 099
Fastighetsskötsel	69 019	0
Övrigt	420	300
Summa	401 933	322 163

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i tomträtten Ringtrasten 2	17 553 000	17 553 000
Pantbrev i tomträtten Koltrasten 23	12 710 000	12 710 000
Summa	30 263 000	30 263 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-06

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jailson Almeida
Ordförande

Christer Åslund
Ledamot

Sebastian Lindroos-Moll
Ledamot

Anna Grund
Ledamot

Håkan Lorentsson
Ledamot

Linda Andersson
Ledamot

Daniel Höij
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 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1483630 byte)
SHA-512: 843106fdc702966515a9ef7220ffe684b68df
47d9c0faa3d5b71cc173b40e11be48b0f426d94e6118fe
fbc01c514da6878bba9de47fb14f6a90d827a0a90e51d

Underskrifter

2026-03-24 19:47:00 (CET)



Anna Karin Victoria Grund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 14:21:56 (CET)



Christer Åslund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 15:56:45 (CET)



Håkan Lorentsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 23:48:29 (CET)



J L Freitas Silva De Almeida

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 16:01:03 (CET)



Linda Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 18:38:30 (CET)



Oscar Gustaf Daniel Höj

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 16:35:01 (CET)



Oskar Sebastian Lindroos-Moll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 14:41:37 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

6a0873aa3b7f6518121278294191309d42ef0188b22f0009020f4a73758c6cbfe4f4d36716ae440df488ee80c427cee4ce271e31daed936a212001316f32b2ab



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad

Org.nr 769637-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 Koltrasten i Karlstad för räkenskapsåret 2025 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.

Anmärkning

Stadgeenlig underhållsplan saknas.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur.

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion c94b1a26-70bd-47af-a79e-2b056fd53268

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-27 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-27**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-03-27

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 dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.