

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad
769638-4754



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

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

Förvaltningsberättelse

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 äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Lagercentralen 3 består av ett flerbostadshus i 16 våningar (varav 14 våningar med bostäder) om totalt 61 bostadslägenheter. Total bostadsyta är 4 362 m². Föreningen har möjlighet att hyra p-platser i garaget i underliggande fastighet. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande

8 st 1 rok
27 st 2 rok
20 st 3 rok
5 st 4 rok
1 st 13 rok

Den totala boytan är ca. 4 362 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2021-2022. Värdeår 2022.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Se §14 i föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har för närvarande ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie förningsstämma 2025-06-03 följande sammansättning

Christian Nymark	Ledamot	Ordförande
Sara Larsson	Ledamot	Sekreterare
Anders Hedin	Ledamot	Avgått 2025-09-08
Simon Löfkvist	Ledamot	
Susann Andersson	Ledamot	
Terese Söderlund	Ledamot	Kassör
Raymond Bergqvist	Ledamot	
Martin Gustafsson	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande Christian Nymark och kassör Terese Söderlund, två i förening.

Ersättning till styrelsen har utgått med totalt 25 000 kr inkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Chrsiter Johansson

Birgitta Hjerpe

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-30.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV och bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 89 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att öka styrelsens kunskap, både för enskilda styrelseledamöter och för hela föreningen tecknade föreningen i april 2025 ett medlemskap i Bostadsrätterna.

I mitten av december 2025 genomfördes föreningens första egna OVK besiktning. Besiktningen genomfördes utan anmärkning.

I december 2025 omförhandlades ett av föreningens tre lån. I samband med detta genomfördes en extra amortering av lånen med 404 400 kr. Den extra amorteringen gjordes för att komma ikapp den ekonomiska planen om 1 procents årlig amortering av de ursprungliga lånen. De framtida årliga amorteringarna ökades samtidigt från 0.75 procent till 1.00 procent eller från 403 000 kr till 537 500 kr.

Efter 2025 års extra amortering är nyckeltalet Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt 11 960 kr.

Det omförhandlade lånet på 21 108 000 kr löper från den 2025-12-17 med en rörlig tremånaders ränta.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning (ca. 2100 tkr). Kassaflödet är positivt i föreningen och styrelsen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med eget kassaflöde och lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade för 2025. Genomsnittlig årsavgift är ca. 984 kr per m2. Ingen avgiftsjustering finns planerad för 2026. Utöver årsavgifter tillkommer kostnad för el och vatten, vilka debiteras retroaktivt efter faktiskt förbrukning.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2023-2037).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 294	4 329	3 841	0
Resultat efter finansiella poster	-1 007	-1 109	-1 894	-89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	984	992	881	818
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,5	90,7	89,5	0,0
Skuldsättning per kvm (kr)	11 960	12 145	12 237	12 329
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	11 960	12 145	12 237	12 329
Sparande per kvm (kr)	284	247	63	0
Räntekänslighet (%)	12,1	12,2	13,9	15,1
Energikostnad per kvm (kr)	159	164	184	0
Balansomslutning	220 046	221 771	223 478	275 723
Soliditet (%)	75,9	75,8	75,7	61,0

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	170 925 000	190 000	261 720	-2 245 221	-1 108 791	168 022 708
Disposition av föregående års resultat:				-1 108 791	1 108 791	0
Reservering till yttre fond			136 000	-136 000		0
Årets resultat					-1 006 619	-1 006 619
Belopp vid årets utgång	170 925 000	190 000	397 720	-3 490 012	-1 006 619	167 016 089

Totala insatser enligt ekonomisk plan är 170 925 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-3 490 012
Årets resultat	-1 006 619
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-4 496 631

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	136 000
I ny räkning överföres	-4 632 631
Att balansera i ny räkning	-4 496 631

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 294 100	4 329 096
Övriga rörelseintäkter	3	548 686	465 233
Summa rörelseintäkter		4 842 786	4 794 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 327 048	-1 358 110
Underhållskostnader		-96 981	-73 419
Övriga externa kostnader	5	-150 076	-138 326
Personalkostnader	6	-25 000	-34 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 146 772	-2 146 772
Summa rörelsekostnader		-3 745 877	-3 751 625
Rörelseresultat		1 096 909	1 042 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 088	924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 106 616	-2 152 419
Summa finansiella poster		-2 103 528	-2 151 495
Resultat efter finansiella poster		-1 006 619	-1 108 791
Årets resultat		-1 006 619	-1 108 791

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	218 176 235	220 323 007
Summa materiella anläggningstillgångar		218 176 235	220 323 007
Summa anläggningstillgångar		218 176 235	220 323 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 662	11 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	160 301	153 968
Summa kortfristiga fordringar		204 963	165 246
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 664 814	1 282 878
Summa kassa och bank		1 664 814	1 282 878
Summa omsättningstillgångar		1 869 777	1 448 124
SUMMA TILLGÅNGAR		220 046 012	221 771 131

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 925 000	170 925 000
Upplåtelseavgifter		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll		397 720	261 720
Summa bundet eget kapital		171 512 720	171 376 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 490 012	-2 245 221
Årets resultat		-1 006 619	-1 108 791
Summa fritt eget kapital		-4 496 631	-3 354 012
Summa eget kapital		167 016 089	168 022 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 144 200	31 059 600
Summa långfristiga skulder		9 144 200	31 059 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 023 400	21 915 400
Leverantörsskulder		273 931	201 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	588 392	572 309
Summa kortfristiga skulder		43 885 723	22 688 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 046 012	221 771 131

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 006 619	-1 108 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 146 772	2 146 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 140 153	1 037 981
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 717	-256
Förändring av leverantörsskulder		72 817	36 636
Förändring av kortfristiga skulder		16 083	-231 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 189 336	842 777
Investeringsverksamheten			
Avyttring av andelar i aktiebolag		0	20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	20 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-807 400	-403 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-807 400	-403 000
Årets kassaflöde		381 936	459 777
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 282 878	823 101
Likvida medel vid årets slut		1 664 814	1 282 878

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fastigheten Karlstad Lagercentralen 3 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Tullholmstorg AB, 559101-0839, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 30 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

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

Anställda

Föreningen har inte haft några 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) exkl. el och vattendebitering.

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 utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 294 101	4 329 096
Summa	4 294 101	4 329 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elintäkter	169 878	203 792
Vattenintäkter	219 773	114 872
Övernattningslägenhet	27 750	15 850
Andrahandsavgifter	38 710	0
Övriga intäkter	92 565	130 661
Öresutjämning	11	-1
Summa	548 687	465 174

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	189 674	221 764
Hisskostnader	34 649	40 387
El	195 219	181 941
Fjärrvärme	358 195	341 136
Vatten och avlopp	141 293	190 284
Sophämtning (renhållning)	79 910	83 129
Snöröjning & sandning	656	4 594
Fastighetsförsäkring	52 671	51 889
Självrisker	19 589	0
Bevakningskostnader	29 068	30 755
Kabel-tv & bredband	163 442	158 349
Trädgårdskostnader och växter	0	1 364
Diverse övriga kostnader	62 682	52 518
Summa	1 327 048	1 358 110

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	32 234	35 219
Förvaltningskostnader	77 256	75 480
Övriga administrationskostnader	40 586	27 627
Summa	150 076	138 326

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	21 220	27 181
Sociala avgifter	3 780	7 817
Summa	25 000	34 998

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	224 706 000	224 706 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 706 000	224 706 000
Ingående avskrivningar	-4 382 993	-2 236 221
Årets avskrivningar	-2 146 772	-2 146 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 529 765	-4 382 993
Utgående redovisat värde	218 176 235	220 323 007
Taxeringsvärde Karlstad Lagercentralen 1		
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	23 600 000
Summa	137 600 000	138 600 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	129 257 330	131 404 102
Bokfört värde mark	88 918 905	88 918 905
Summa	218 176 235	220 323 007

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	45 984	44 612
Försäkringspremie	45 746	48 512
Kabel-TV & Bredband	41 892	40 552
Ekonomisk förvaltning	20 595	20 292
Övrigt	6 084	0
Summa	160 301	153 968

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	3,53	2026-12-16	0	21 512 400
Nordea Hypotek AB	4,41	2027-12-15	403 000	9 547 200
Nordea Hypotek AB	2,25	2026-12-17	404 400	21 108 000
			807 400	52 167 600
Kortfristig del av långfristig skuld				-43 023 400
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				9 144 200

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca. 537 500 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 49 480 100 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottshyror & avgifter	459 410	438 729
Upplupna räntor	49 300	53 242
El, fjärrvärme, V/A & renhållning	79 562	79 138
Övrigt	120	1 200
Summa	588 392	572 309

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 781 000	53 781 000
Summa	53 781 000	53 781 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christian Nymark
Ordförande

Terese Söderlund
Ledamot

Raymond Bergqvist
Ledamot

Simon Löfkvist
Ledamot

Martin Gustafsson
Ledamot

Sara Larsson
Ledamot

Susann Andersson
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 10 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1492924 byte)

SHA-512: 042f4694d4da594bd16eee8a236eaf3a09d38
108be151e0a5c45b25f88fae99611bc05d4d127cb71b0a
f589c82ce1faa52592b0d0ead06406a934df14b8d9805

Underskrifter

2026-04-07 13:09:26 (CET)



Christian Nymark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 13:54:18 (CET)



Eva Sara Sonja Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 12:53:34 (CET)



Martin Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 16:48:11 (CET)



Raymond Bergqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 18:59:26 (CET)



Simon Löfkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 20:26:25 (CET)



Susann Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 17:40:48 (CET)



Terese Söderlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 06:19:33 (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:

7dc4c87b34d63c52141d12d1140ba2e08df96a2c5dfa86218524eefa841f99d7bb0f9466fd792b71c4d43e4d0468f685029153bf3bdcdb4addd11313ae746747



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 Södertull i Karlstad

Org.nr 769638-4754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södertull 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 Södertull 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 förlöpande 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 har ej upprättats.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion b8ae0f22-3578-4b8d-9f5a-126d50baa180

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 769638-4754 Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad 250101-251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-10**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-10

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.