

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Docklands Karlstad
769631-9131



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docklands 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 fastighet Jakten 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 3 761 m² och lokalytan uppgår till ca. 1075 m² (garageyta).

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

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt gällande underhållsplan. Om sådan saknas kan avsättning istället göras med belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 10-årig underhållsplan upprättad och antagen av styrelsen 2022. Under kommande 10-årsperiod bedöms underhållsbehovet uppgå till ca. 2,2 mkr exkl. moms. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Lotta Hallström	Ledamot	Ordförande
Johnny Strömberg	Ledamot	
Johan Engström	Ledamot	
Jan-Eric Agnemyr	Ledamot	
Agneta Björklund	Ledamot	
Stefan Björkman	Suppleant	
Jonas Hoke	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 58 800 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Monika Johansson
Anders Olsson

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

Gemensamma lokaler

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då garageporten inte fungerat tillfredsställande har föreningen investerat i en ny port.
Golvmålning har också skett i garaget med dammbindande medel för att förbättra miljön.

Driftskostnaderna har fortsatt att öka främst p g a prishöjningar på el, fjärrvärme och vatten. Under året har räntan fortsatt att sjunka vilket varit positivt för föreningen. Ett av de två lånen som löpt med rörlig ränta bands för att dra fördel av räntenivån.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Under 2025 har dock kassaflödet varit positivt. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet även 2026 kommer att vara positivt. Hänsyn har tagits till ökade räntekostnader p g a låneförfall. Föreningen beräknar därmed att kunna finansiera framtida underhåll med eget kassaflöde och lånefinansiering.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 2%, genomsnittlig årsavgift är ca. 734:- per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 6%.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 129	3 057	2 778	2 699
Resultat efter finansiella poster	-1 099	-1 419	-1 323	-1 185
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	734	718	643	620
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,8	78,5	73,3	77,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 015	11 145	11 314	11 444
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 015	11 145	11 314	11 444
Räntekänslighet (%)	15,0	15,5	17,6	18,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	123	163	193
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	198	173	169	207
Balansomslutning	149 637	151 282	153 083	154 989
Soliditet (%)	71,8	71,8	71,8	71,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Föreningen betalar samtliga energikostnader och debiterar därefter medlemmarna efter förbrukning. Detta kan påverka jämförbarheten av nyckeltalet gentemot andra föreningar där energikostnader betalas direkt av medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	113 380 000	2 105 357	1 240 872	-6 735 328	-1 419 257	108 571 644
Disposition av föregående års resultat				-1 419 257	1 419 257	0
Reservering till yttre fond			291 552	-291 552		0
Årets resultat					-1 098 799	-1 098 799
Eget kapital 2025-12-31	113 380 000	2 105 357	1 532 424	-8 446 137	-1 098 799	107 472 845

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 113 380 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-8 446 137
Årets resultat	-1 098 799
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-9 544 936

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att reservering till yttre fond, enligt stadgarna	223 050
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-176 371
att i ny räkning överföres	-9 591 615
Att balansera i ny räkning	-9 544 936

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 129 287	3 057 166
Övriga rörelseintäkter	3	465 874	383 999
Summa rörelseintäkter		3 595 161	3 441 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 695 764	-1 615 351
Underhållskostnader		-176 371	-54 290
Övriga externa kostnader	5	-124 636	-132 841
Personalkostnader och arvoden	6	-72 909	-71 049
Avskrivningar	7, 8	-1 829 324	-1 829 324
Summa rörelsekostnader		-3 899 004	-3 702 855
Resultat före finansiella poster		-303 843	-261 690
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 877	2 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 833	-1 160 158
Summa finansiella poster		-794 956	-1 157 567
Resultat efter finansiella poster		-1 098 799	-1 419 257
Årets resultat		-1 098 799	-1 419 257

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 374 599	150 148 173
Byggnadsinventarier	8	0	55 750
Summa materiella anläggningstillgångar		148 374 599	150 203 923
Summa anläggningstillgångar		148 374 599	150 203 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 051	23 557
Övriga fordringar		42 116	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 585	196 977
Summa kortfristiga fordringar		164 752	220 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 098 086	857 893
Summa kassa och bank		1 098 086	857 893
Summa omsättningstillgångar		1 262 838	1 078 485
SUMMA TILLGÅNGAR		149 637 437	151 282 408

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 380 000	113 380 000
Upplåtelseavgifter		2 105 357	2 105 357
Fond för yttre underhåll		1 532 424	1 240 872
Summa bundet eget kapital		117 017 781	116 726 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 446 137	-6 735 328
Årets resultat		-1 098 799	-1 419 257
Summa fritt eget kapital		-9 544 936	-8 154 585
Summa eget kapital		107 472 845	108 571 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 370 500	20 000 000
Summa långfristiga skulder		21 370 500	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 057 743	21 915 243
Leverantörsskulder		167 225	220 226
Aktuell skatteskuld		31 840	63 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	537 284	511 615
Summa kortfristiga skulder		20 794 092	22 710 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 637 437	151 282 408

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 098 799	-1 419 257
Avskrivningar		1 829 324	1 829 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		730 525	410 067
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		97 898	-112 310
Förändring av kortfristiga skulder		-101 231	105 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		727 192	403 033
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-487 000	-637 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-487 000	-487 000
Årets kassaflöde		240 192	-83 967
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		857 893	941 860
Likvida medel vid årets slut		1 098 085	857 893

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet Sex AB, 559008-1153, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 20 300 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedR6 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

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

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Sparande per kvadratmeter

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

Energikostnad per kvadratmeter

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 760 035	2 699 865
Hysesintäkter garage	369 250	357 300
Summa	3 129 285	3 057 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elintäkter	200 343	195 193
Kallvatten	67 331	59 966
Övernattningslägenhet	18 000	12 000
Övriga intäkter	180 200	116 840
Summa	465 874	383 999

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	195 599	193 198
Hisskostnader	114 965	70 101
El	294 724	238 122
Fjärrvärme	329 073	316 755
Vatten	120 074	95 148
Renhållning	124 359	124 167
Snöröjning	920	35 461
Fastighetsförsäkring	44 270	42 279
Kabel-TV	154 717	149 326
Trädgårdskostnader och växter	3 082	1 298
Fastighetsskatt	29 700	31 840
Filter och ventilation	179 249	202 183
Gemensamhetsanläggning	26 863	23 809
Övriga kostnader	78 170	91 665
Summa	1 695 765	1 615 352

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	21 736	21 104
Förvaltningskostnader	68 460	66 192
Övriga föreningskostnader	34 440	45 545
Summa	124 636	132 841

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	14 109	13 749
Summa	72 909	71 049

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 972 000	161 972 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 823 827	-10 050 253
Årets avskrivningar	-1 773 574	-1 773 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 597 401	-11 823 827
Utgående redovisat värde	148 374 599	150 148 173
Taxeringsvärde Jakten 4		
Taxeringsvärden byggnader	95 970 000	97 184 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	23 000 000
Summa	117 970 000	120 184 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	98 535 815	100 309 389
Bokfört värde mark	49 838 784	49 838 784
Summa	148 374 599	150 148 173

Not 8 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	278 750	278 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 750	278 750
Ingående avskrivningar	-223 000	-167 250
Årets avskrivningar	-55 750	-55 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 750	-223 000
Utgående redovisat värde	0	55 750

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	13 933
Försäkring	11 153	10 812
Kabel-TV	37 468	37 833
Renhållning (intäkt)	19 912	59 324
Ekonomisk förvaltning	18 788	18 240
Samfällighetsförening	8 954	8 955
Certego	0	4 121
Övrigt	5 310	43 759
Summa	101 585	196 977

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek	1,15	2028-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek	0,87	2026-06-17	0	10 000 000
Nordea Hypotek	2,65	2027-05-19	487 000	11 857 500
Nordea Hypotek	2,35	2026-06-17	0	9 570 743
Totalt			487 000	41 428 243
Avgår kortfristig del				-20 057 743
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				21 370 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 487 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 38 993 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	55 310	65 367
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	370 468	332 332
Upplupen elkostnad	34 048	35 248
Upplupen fjärrvärme	43 687	41 559
Upplupen renhållningskostnad	10 812	10 990
Snöröjning och halkbekämpning	0	10 400
Övriga poster	22 960	15 720
Summa	537 285	511 616

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 980 743	46 980 743
Summa	46 980 743	46 980 743

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lotta Hallström
Ordförande

Johan Engström
Ledamot

Janeric Agnemyr
Ledamot

Johnny Strömberg
Ledamot

Agneta Björklund
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3841538 byte)

SHA-512: a4a7adff15307bca5ed4742190ebcc931ddf1
1c7a0d41162123b8e401d978e1dc3f67102555336cb0e8
62a59aa7180c38efb4eef156b372914bf4119be4cd289

Underskrifter

2026-04-27 11:00:21 (CET)



Agneta Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:58:13 (CET)



Janeric Agnemyr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:16:15 (CET)



Johan Anders Engström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:12:42 (CET)



Johnny Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:14:49 (CET)



Lotta Hallström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:41:48 (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:

9b3cf4f672502873e64c320d13d3d84fe2bda4f8a4402e946b832ae53731e8832086543a803fe5395c2d07266760fc4f3a9660eedb1dc6775aef7bd851d11f5c



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 Docklands Karlstad

Org.nr 769631-9131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Docklands 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 Docklands 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.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion cdcf68c5-cfe6-4231-a099-16598aa92fff

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

Information om signering

Signering initierades 2026-04-27 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-27**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-27

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.