

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden
769609-3686



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 9 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 912 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten har värdeår 2004.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §8 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen innehar en underhållsplan som upprättades år 2021 av Sustend. Planen sträcker sig till år 2069.

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 år 2025-11-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Marmon	Ordförande
Per-Olof Berg	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Filip Blomqvist	Ledamot
Erika Willson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden inkl.konstituerande. Arvode till styrelsen har utgått med 33 tkr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Lars Johansson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Gitta Brandt

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-11-27.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad. Andelstalet 7,75% redovisas i ändringsbeslut registrerat 2004-06-11 (31 av 400lgh).

Föreningen nominerar på föreningsstämma förslag till ledamot och suppleant i samfällighetsföreningens styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett antal underhållsåtgärder har genomförts i föreningen under året, bland annat underhållspolning i samtliga lägenheter, byte av luftfilter samt kontroll av fläktsystem i samtliga lägenheter.

Byte av drivremmar i hissarna i båda trapphusen, byte av pumpar för cirkulation av varmvatten.

Översyn av föreningens kostnader har gjorts löpande och omförhandling och byte av ett antal leverantörer har genomförts.

Två av föreningens lån har lagts på rörlig ränta vilket har givit lägre räntekostnader under våren och sommaren.

Under hösten går föreningen över till Karlstad Stadsnät fiberlösning med nya leverantörer av bredband och TV.

Det kommer nya fiberkablar och hårdvara till varje lägenhet för att möta framtida behov. Det är också inplanerat att genomföra injustering av element och värme.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 5%. Under året har genomsnittlig avgift varit 759 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2004. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1784 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	2 210	2 156	2 104	1 912
Resultat efter finansiella poster	-196	-188	185	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	740	722	657
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 011	6 061	6 111	6 174
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 011	6 061	6 111	6 174
Sparande per kvm (kr/kvm)	113	169	243	199
Räntekänslighet (%)	7,9	8,2	8,5	9,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	170	162	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	94,8	94,3	92,9
Soliditet (%)	65,4	65,2	65,2	64,8
Balansomslutning	51 271	51 711	52 020	52 017

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 196 tkr. Förlusten beror främst på ökade kostnader för underhåll. Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-07-01	21 949 200	6 225 800	1 905 000	3 826 406	-188 099	33 718 307
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			144 000	0		0
Disposition av föregående års resultat:				-188 099	188 099	0
Årets resultat					-196 175	-196 175
Eget kapital 2025-06-30	21 949 200	6 225 800	2 049 000	3 494 307	-196 175	33 522 132

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 494 308
årets resultat	-196 175
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 298 133

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Ianspråktaget för utfört underhåll	-141 466
Reservering fond för yttre underhåll	144 000
Att i ny räkning överföres	3 295 599
	3 298 133

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

Resultaträkning	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 210 348	2 156 301
Övriga rörelseintäkter	3	108 915	106 415
Summa rörelseintäkter		2 319 263	2 262 716
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 366 915	-1 270 901
Övriga externa kostnader	5	-129 304	-115 295
Personalkostnader och arvoden	6	-47 572	-29 189
Avskrivningar		-400 000	-400 000
Summa rörelsekostnader		-1 943 791	-1 815 385
Rörelseresultat		375 472	447 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 437	10 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 084	-646 100
Summa finansiella poster		-571 647	-635 430
Resultat efter finansiella poster		-196 175	-188 099
Årets resultat		-196 175	-188 099

Balansräkning	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 222 000	50 622 000
Summa materiella anläggningstillgångar		50 222 000	50 622 000
Summa anläggningstillgångar		50 222 000	50 622 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 480	0
Övriga fordringar		638	1 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	154 698	143 381
Summa kortfristiga fordringar		156 816	144 859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		892 280	944 481
Summa kassa och bank		892 280	944 481
Summa omsättningstillgångar		1 049 096	1 089 340
SUMMA TILLGÅNGAR		51 271 096	51 711 340

Balansräkning

Not

2026-06-30

2025-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 175 000	28 175 000
Fond för yttre underhåll		2 049 000	1 905 000
Summa bundet eget kapital		30 224 000	30 080 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 494 308	3 826 406
Årets resultat		-196 175	-188 099
Summa fritt eget kapital		3 298 133	3 638 307

Summa eget kapital		33 522 133	33 718 307
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	9 519 440
Summa långfristiga skulder		0	9 519 440

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 503 440	8 130 000
Leverantörsskulder		31 259	113 117
Övriga kortfristiga skulder		4 363	2 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	209 901	227 974
Summa kortfristiga skulder		17 748 963	8 473 593

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 271 096	51 711 340
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-196 175	-188 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 000	400 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203 825	211 901
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 480	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 616	-21 658
Förändring av leverantörsskulder		-81 858	11 720
Förändring av kortfristiga skulder		-18 073	11 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 798	213 883
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 000	-146 000
Årets kassaflöde		-52 202	67 883
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		944 481	876 598
Likvida medel vid årets slut		892 279	944 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca. 128 år.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag t.o.m. 2027-06-30 samt den del av övriga lån som amorteras t.o.m. 2027-06-30 redovisas 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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	2 210 348 2 210 348	2 156 301 2 156 301

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Eldebitering	98 880	96 960
Elavräkning	-61	-533
Övrigt	10 096	9 988
Försäkringsersättning		0
Summa	108 915	106 415

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Fastighetsskötsel avt	40 655	23 062
Lokalvård	48 929	63 564
Filter, ventilation och OVK	42 200	0
Planerat underhåll	141 466	0
Hisskostnader	97 286	192 632
El	132 348	124 067
Fjärrvärme	267 451	248 780
Vatten och avlopp	130 619	121 785
Renhållning och sophämtning	43 712	40 688
Gemensamhetsanläggning	121 676	114 322
Fastighetsförsäkring	35 265	32 897
Bevakningskostnader	4 284	4 966
Kabel-tv	108 949	107 327
Fastighetsavgift	55 304	53 444
Diverse övriga kostnader	16 319	12 490
Fastighetsskötsel bes	53 143	42 384
Reparation och underhåll	27 309	88 492
	1 366 915	1 270 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Revisionsarvode (extern)	15 000	11 494
Förvaltningskostnader avt	75 410	68 632
Förenings- och medlemsver	28 896	26 993
Förvaltningskostnader bes	9 998	8 176
Summa	129 304	115 295

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Personalkostnader	40 250	33 900
Sociala kostnader	7 322	5 308
Övriga personalkostnader	0	-10 019
Summa	47 572	29 189

Övriga personalkostnader hänförs till bokföringsfel från räkenskapsår 2022-2023.

Not 7 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Ingående avskrivningar	-6 678 000	-6 278 000
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 078 000	-6 678 000
Utgående redovisat värde	50 222 000	50 622 000
Taxeringsvärde Vågmästaren 9		
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
Summa	64 000 000	64 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	44 131 175	44 531 175
Bokfört värde mark	6 090 825	6 090 825
Summa	50 222 000	50 622 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsskötsel	25 054	13 844
Förutbetalda försäkringspremier	15 139	14 070
Vatten och avlopp	33 054	28 830
Renhållning	11 393	10 463
Gemensamhetsanläggning	30 419	30 419
Sappa	25 809	25 578
Ekonomisk förvaltning	12 757	18 572
Upplupna ränteintäkter	1 073	1 605
	154 698	143 381

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2026-06-30	Lånebelopp 2026-06-30
SEB	2,48	2027-03-28	146 000	2 534 000
SEB	2,48	2027-03-28	0	5 450 000
SEB	3,53	2027-03-28	0	5 620 000
SEB	2,44	2027-06-28	0	3 899 440
Summa			146 000	17 503 440
Avgår kortfristig del				17 503 440
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

De närmaste 5 åren beräknas amorteringar på föreningens lån uppgå till cirka 730 000 kr. Den beräknade låneskulden om fem år blir då 16 773 440 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna räntor	2 276	3 130
Förskottsbetalda årsavgifter	178 853	190 258
Stadsnät	475	0
Revisionsarvode	6 600	6 600
Lokalvård	0	5 998
El	12 160	8 063
Fjärrvärme	9 536	9 554
Fastighetsavgift	0	4 310
Övrigt	0	60
	209 900	227 973

Not 11 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	29 200 000	29 200 000
Summa	29 200 000	29 200 000

Årsredovisningen beslutades

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Marmon
Ordförande

Per-Olof Berg

Peter Grundström

Filip Blomqvist

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 september 2026



ÅR 769609-3686 Brf Oden, Karlstad
20250701-20260630 slutlig.pdf
(146279 byte)
SHA-512: 6145c472082fc3b8cd73ad5e9b6301b4e98a7
65c4c84b6107f0957d7573162fcb0cb1bd989d7e4220d
f3c2462987103ebaea99610ffe20bb2fea931240f417f

Underskrifter

2026-09-02 16:19:36 (CET)



Anders Marmon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-02 20:05:36 (CET)



Carl Erik Filip Blomqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-03 12:04:06 (CET)



Per-Olof Axel Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-03 11:28:44 (CET)



Peter Grundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-03 14:02:48 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 - 2026

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:

4ea78dc1c1cad99c9fba7bf62476e45adea6c172071e25b1cf2399325ebfe62561f3355f1beedbe74c8663afdc4d6f6821685d50c761f64cf2a1284502a30ce5



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 Oden, Karlstad, org. nr 769609-3686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden Oden, Karlstad bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 Oden, Karlstad bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en Oden, Karlstad bild.

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

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 Oden, Karlstad för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Mölnbacka dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Följande handlingar har undertecknats den 3 september 2026



RB Bostadsrättsföreningen Oden.pdf
(157813 byte)
SHA-512: 1b56151381859b778ad8d74e4758b6fdd450a
7a6f11abd02652e62becd6730cf0252ac15ed9ce8364f1
5be884b534890f7ec4df6a911a14ca54c1f0b567c29a6

Underskrifter

2026-09-03 14:03:59 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 - 2026

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:
7cd69e46ba844ed3fac23b442e227331e77c4a797becb7c4494558e658c6ff564d901bc03a198f17fe10eec95ed96e23698bd74d54e81baf0a2d3ebbf9c2910



Om detta kvitto

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