

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad  
769638-4754



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 m<sup>2</sup>. Föreningen har även tillgång till ett antal p-platser i garage i underliggande fastighet. Förtur för bostadshättshavare ges. 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 m<sup>2</sup>.

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 2024-05-27 följande sammansättning

|                   |         |            |
|-------------------|---------|------------|
| Sean Nayeri       | Ledamot | Ordförande |
| Shakawan Peroti   | Ledamot |            |
| Simon Löfkvist    | Ledamot |            |
| Caroline Thunell  | Ledamot |            |
| Terese Söderlund  | Ledamot |            |
| Raymond Bergqvist | Ledamot |            |
| Martin Gustafsson | Ledamot |            |

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

Ersättning till styrelsen har utgått med totalt 34 998 kr inkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

#### **Valberedning**

Christian Nymark

Sara Larsson

#### **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 93 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.

##### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året fastställde föreningsstämman nya stadgar för föreningen. De nya stadgarna innehåller utförliga beskrivningar av vilka rättigheter och skyldigheter en medlem har samt att styrelsen har rätt att fatta beslut om avgift för andrahandsupplåtelser.

#### **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

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 12%. Räntan på det lån föreningen omsatte per den 22 december 2023 blev väsentligt lägre än i offerter föreningen fått från bankerna oktober 2023. Därför beslutade styrelsen i januari 2024 att sänka årsavgiften från 1 april 2024 med 3,5%. Genomsnittlig årsavgift efter justeringarna 2024 är ca. 992 kr per m2. Ingen avgiftsjustering finns planerad för 2025.

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).

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 4 329       | 3 841       | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                   | -1 109      | -1 894      | -89         | 0           |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)     | 992         | 881         | 818         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 90,7        | 89,5        | 0,0         | 0,0         |
| Skuldsättning per kvm (kr)                          | 12 145      | 12 237      | 12 329      | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 12 145      | 12 237      | 12 329      | 0           |
| Sparande per kvm (kr)                               | 247         | 63          | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 12,2        | 13,9        | 15,1        | 0,0         |
| Energikostnad per kvm (kr)                          | 164         | 184         | 0           | 0           |
| Balansomslutning                                    | 221 771     | 223 478     | 275 723     | 172 714     |
| Soliditet (%)                                       | 75,8        | 75,7        | 61,0        | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>          | <b>170 925 000</b>           | <b>190 000</b>                | <b>130 860</b>                      | <b>-220 309</b>                | <b>-1 894 052</b>         | <b>169 131 499</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | -1 894 052                     | 1 894 052                 | 0                  |
| Reservering till yttre fond             |                              |                               | 130 860                             | -130 860                       |                           | 0                  |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | -1 108 791                | -1 108 791         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>170 925 000</b>           | <b>190 000</b>                | <b>261 720</b>                      | <b>-2 245 221</b>              | <b>-1 108 791</b>         | <b>168 022 708</b> |

Totala insatser enligt ekonomisk plan är 170 925 000.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust                                  | -2 245 221        |
| Årets resultat                                    | -1 108 791        |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-3 354 012</b> |

*Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna | 136 000           |
| I ny räkning överföres                                 | -3 490 012        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>                      | <b>-3 354 012</b> |

| Resultaträkning                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 329 096                 | 3 841 144                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 465 233                   | 450 673                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 794 329</b>          | <b>4 291 817</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -1 358 110                | -1 391 509                |
| Underhållskostnader                               |     | -73 419                   | -22 394                   |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -138 326                  | -195 553                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -34 998                   | -42 964                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -2 146 772                | -2 146 772                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 751 625</b>         | <b>-3 799 192</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 042 704</b>          | <b>492 625</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 924                       | 175                       |
| Resultat från andelar i aktiebolag                |     | 0                         | -30 000                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -2 152 419                | -2 356 852                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 151 495</b>         | <b>-2 386 677</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 108 791</b>         | <b>-1 894 052</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 108 791</b>         | <b>-1 894 052</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 220 323 007 | 222 469 779 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 220 323 007 | 222 469 779 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |             |             |
| Andelar i aktiebolag                         | 8   | 0           | 20 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 0           | 20 000      |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 220 323 007 | 222 489 779 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 11 278      | 16 043      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 153 968     | 148 947     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 165 246     | 164 990     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 282 878   | 823 101     |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 282 878   | 823 101     |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 448 124   | 988 091     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 221 771 131 | 223 477 870 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 170 925 000        | 170 925 000        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 190 000            | 190 000            |
| Fond för yttre underhåll         |  | 261 720            | 130 860            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>171 376 720</b> | <b>171 245 860</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -2 245 221        | -220 309          |
| Årets resultat                  |  | -1 108 791        | -1 894 052        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-3 354 012</b> | <b>-2 114 361</b> |

#### **Summa eget kapital**

**168 022 708**

**169 131 499**

#### **Långfristiga skulder**

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 31 059 600        | 52 975 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>31 059 600</b> | <b>52 975 000</b> |

#### **Kortfristiga skulder**

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 21 915 400        | 403 000          |
| Leverantörsskulder                           |    | 201 114           | 164 478          |
| Skatteskulder                                |    | 0                 | 238 400          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 572 309           | 565 493          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>22 688 823</b> | <b>1 371 371</b> |

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**221 771 131**

**223 477 870**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -1 108 791                        | -1 894 052                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 2 146 772                         | 2 176 772                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 037 981</b>                  | <b>282 720</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -256                              | 24 123 076                        |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | 36 636                            | -286 977                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -231 584                          | -52 461 351                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>842 777</b>                    | <b>-28 342 532</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Avyttring av andelar i aktiebolag                                                 |            | 20 000                            | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>20 000</b>                     | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Inbetalda insatser                                                                |            | 0                                 | 2 800 000                         |
| Amortering                                                                        |            | -403 000                          | -403 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-403 000</b>                   | <b>2 397 000</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>459 777</b>                    | <b>-25 945 532</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 823 101                           | 26 768 633                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>1 282 878</b>                  | <b>823 101</b>                    |

## 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, 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. 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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Årsavgift**

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

#### **Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

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

#### **Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt**

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

#### **Räntekänslighet**

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

#### **Sparande per kvadratmeter**

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för 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

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 329 096        | 3 841 145        |
| <b>Summa</b>         | <b>4 329 096</b> | <b>3 841 145</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2024           | 2023           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Elintäkter      | 203 792        | 176 278        |
| Vattenintäkter  | 114 872        | 64 786         |
| Övriga intäkter | 146 511        | 209 612        |
| Öresutjämning   | -1             | -3             |
| <b>Summa</b>    | <b>465 174</b> | <b>450 673</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel             | 221 764          | 137 501          |
| Hisskostnader                 | 40 387           | 41 746           |
| El                            | 181 941          | 319 590          |
| Fjärrvärme                    | 341 136          | 367 151          |
| Vatten och avlopp             | 190 284          | 114 395          |
| Sophämtning (renhållning)     | 83 129           | 105 538          |
| Snöröjning & sandning         | 4 594            | 7 447            |
| Fastighetsförsäkring          | 51 889           | 48 117           |
| Bevakningskostnader           | 30 755           | 12 525           |
| Kabel-tv & bredband           | 158 349          | 166 266          |
| Trädgårdskostnader och växter | 1 364            | 66 557           |
| Diverse övriga kostnader      | 52 518           | 4 677            |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 358 110</b> | <b>1 391 510</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                           | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode (extern)  | 35 219         | 26 458         |
| Förvaltningskostnader     | 75 480         | 70 876         |
| Konsultkostnader          | 0              | 10 238         |
| Förvaltningskostnader bes | 27 627         | 87 982         |
| <b>Summa</b>              | <b>138 326</b> | <b>195 554</b> |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 27 181        | 40 000        |
| Sociala avgifter | 7 817         | 2 964         |
| <b>Summa</b>     | <b>34 998</b> | <b>42 964</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 224 706 000        | 224 706 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>224 706 000</b> | <b>224 706 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 236 221         | -89 449            |
| Årets avskrivningar                             | -2 146 772         | -2 146 772         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 382 993</b>  | <b>-2 236 221</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>220 323 007</b> | <b>222 469 779</b> |
| <b>Taxeringsvärde Karlstad Lagercentralen 1</b> |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 115 000 000        | 115 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 600 000         | 23 600 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>138 600 000</b> | <b>138 600 000</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            |                    |                    |
| Bokfört värde byggnader                         | 131 404 102        | 133 550 874        |
| Bokfört värde mark                              | 88 918 905         | 88 918 905         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>220 323 007</b> | <b>222 469 779</b> |

### Not 8 Andelar i aktiebolag

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 000         | 50 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 000</b>  | <b>50 000</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -30 000        | 0              |
| Försäljningar                                   | -20 000        | 0              |
| Årets nedskrivningar                            | 0              | -30 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-50 000</b> | <b>-30 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>20 000</b>  |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Upplupen intäkt GA    | 0              | 42 572         |
| Fastighetsskötsel     | 44 612         | 0              |
| Försäkringspremie     | 48 512         | 47 479         |
| Kabel-TV & Bredband   | 40 552         | 38 901         |
| Ekonomisk förvaltning | 20 292         | 19 995         |
| <b>Summa</b>          | <b>153 968</b> | <b>148 947</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Amortering<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                                     | 4,33           | 2025-12-17                   | 0                        | 21 512 400               |
| Nordea Hypotek AB                                     | 4,41           | 2027-12-15                   | 403 000                  | 9 950 200                |
| Nordea Hypotek AB                                     | 3,53           | 2026-12-16                   | 0                        | 21 512 400               |
|                                                       |                |                              | <b>403 000</b>           | <b>52 975 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                              |                          | -21 915 400              |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                |                              |                          | <b>31 059 600</b>        |

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca. 403 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 50 960 000 kr.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottshyror & avgifter         | 438 729           | 395 318           |
| Upplupna räntor                   | 53 242            | 53 686            |
| El, fjärrvärme, V/A & renhållning | 79 138            | 111 392           |
| Snöröjning & halkbekämpning       | 0                 | 4 791             |
| Övrigt                            | 1 200             | 306               |
| <b>Summa</b>                      | <b>572 309</b>    | <b>565 493</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 53 781 000        | 53 781 000        |
| <b>Summa</b>         | <b>53 781 000</b> | <b>53 781 000</b> |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrif

Karlstad

Sean Nayeri  
Ordförande

Shakawan Peroti  
Ledamot

Terese Söderlund  
Ledamot

Raymond Bergqvist  
Ledamot

Simon Löfkvist  
Ledamot

Caroline Thunell  
Ledamot

Martin Gustafsson  
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 23 april 2025



Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad  
för 20240101-20241231.pdf

(732828 byte)  
SHA-512: 28aae7805e5667d5a04bc7d15a959a68ab1a3  
76b4b5e417586cfd5bbc406d41b800b8e8c84585a748c5  
b03024f5b74aed71412fc521df67cb1828a163f6041c2

## Underskrifter

2025-04-17 08:41:26 (CET)



**Caroline Thunell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 14:27:05 (CET)



**Martin Henrik Gustafsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 16:54:57 (CET)



**Raymond Bergqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 07:41:14 (CET)



**Sean Nayeri**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 11:36:38 (CET)



**Shakhawan Peroti**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 07:57:39 (CET)



**Simon Löfkvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 10:16:44 (CET)



**Terese Söderlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 14:11:40 (CET)



**Urban Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

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:

3ed725efd0a865d3c5952911e1233048c18a3c8f8698192db133f51c224ffe3be4b910c064680b358f7fb6929f3ab4c5f9f7117c607b797045bd6f805cffa225



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad

Org.nr 769638-4754

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för 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**

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

---

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion e01fcf6f-ec79-43b2-a87e-93d353a2c91f

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2025-04-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-23**.

**Johansson, Urban Tor Erik**

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "URBAN  
JOHANSSON"

**Signerat:** 2025-04-23

## 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 dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.