

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad
769637-0621



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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens tomträttsfastigheter Karlstad Koltrasten 23 och Karlstad Ringtrasten 2 består av två flerbostadshus i sex respektive fyra våningar om totalt 37 bostadslägenheter och 22 st p-platser på mark varav 5 st i carport. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2020, 2021 och 2022, inflyttning har skett från och med december 2021. Föreningens fastighet innehas med tomträtt, tomträttsavtalet sträcker sig till och med 2079-12-31. Avgäldsreglering kan göras tidigast 2029-12-31. Föreningens fastigheter är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande:

20 st 2 rok
16 st 3 rok
1 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 2 458,5 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2020-2022. Värdeår 2022.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt underhållsplan. Stadgeenlig underhållsplan saknas, styrelsen arbetar vidare med det med motiveringen av att föreningen är förhållandevis ung fortfarande.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-18 följande sammansättning:

Jalison Almeida	Ledamot	Ordförande
Christer Åslund	Ledamot	
Sebastian Lindroos-Moll	Ledamot	
John-John Mattsson	Ledamot	
Jennie Sköld	Ledamot	
Anna Grund	Ledamot	
Malin Ekholm	Ledamot	

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

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Kristin Ullén

Sammanställande

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Hedjännans fastighetsservice	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar. Under året har sex överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Upplysning vid förlust

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 1/1 -2024, genomsnittlig årsavgift uppgår till ca. 876 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 4%.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 288	2 172	1 433	0
Årets resultat	-1 169	-1 190	-1 145	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	876	834	650	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,9	85,0	85,5	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 971	12 094	12 217	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 971	12 094	12 217	0
Räntekänslighet (%)	13,7	14,5	18,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	207	152	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	180	76	0
Balansomslutning	97 167	98 749	100 189	96 604
Soliditet (%)	69,3	69,3	69,5	31,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 815 000	0	70 000	-1 214 844	-1 190 032	68 480 124
Disposition av föregående års resultat:				-1 190 032	1 190 032	0
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000		0
Årets resultat					-1 168 620	-1 168 620
Belopp vid årets utgång	70 815 000	0	140 000	-2 474 876	-1 168 620	67 311 504

Totala insatser uppgår till 70 815 000 enligt ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-2 474 877
Årets resultat	-1 168 620
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 643 497

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	140 190
I ny räkning överföres	-3 783 687
Att balansera i ny räkning	-3 643 497

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 287 778	2 172 438
Övriga rörelseintäkter	3	249 097	238 911
Summa rörelseintäkter		2 536 875	2 411 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 122 927	-1 105 661
Underhållskostnader		-26 548	-33 336
Övriga externa kostnader	5	-144 026	-87 220
Personalkostnader och arvoden	6	-35 811	-32 723
Avskrivningar		-1 598 709	-1 598 709
Summa rörelsekostnader		-2 928 021	-2 857 649
Rörelseresultat		-391 146	-446 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		729	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 203	-744 282
Summa finansiella poster		-777 474	-743 732
Resultat efter finansiella poster		-1 168 620	-1 190 032
Årets resultat		-1 168 620	-1 190 032

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	96 547 824	98 146 533
Summa materiella anläggningstillgångar		96 547 824	98 146 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		96 547 824	98 146 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 106	0
Övriga fordringar		37 807	67 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	171 670	129 816
Summa kortfristiga fordringar		212 583	197 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		407 016	404 953
Summa kassa och bank		407 016	404 953
Summa omsättningstillgångar		619 599	602 188
SUMMA TILLGÅNGAR		97 167 423	98 748 721

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 815 000	70 815 000
Fond för yttre underhåll		140 000	70 000
Summa bundet eget kapital		70 955 000	70 885 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 474 877	-1 214 844
Årets resultat		-1 168 620	-1 190 032
Summa fritt eget kapital		-3 643 497	-2 404 876
Summa eget kapital		67 311 503	68 480 124
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 052 660	29 430 284
Summa långfristiga skulder		20 052 660	29 430 284
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 377 624	302 624
Leverantörsskulder		93 991	104 638
Skatteskulder		0	84 200
Övriga skulder		9 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	322 163	346 851
Summa kortfristiga skulder		9 803 260	838 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 167 423	98 748 721

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 168 620	-1 190 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 598 709	1 598 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		430 089	408 677
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 348	-45 957
Förändring av kortfristiga skulder		-110 054	52 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		304 687	415 137
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-302 624	-302 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-302 624	-302 624
Årets kassaflöde		2 063	112 513
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		404 953	292 440
Likvida medel vid årets slut		407 016	404 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheterna Ringtrasten 2 och Koltrasten 23 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Färjestadbostäder AB, 559022-7681, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 4 940 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFAR 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	2 153 186	2 050 097
Hyrer garage och parkeringsplatser	134 590	122 340
Summa	2 287 776	2 172 437

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	132 125	119 023
Kallvatten	66 002	62 754
Övriga intäkter	50 966	57 124
Öresutjämning	4	10
Summa	249 097	238 911

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	59 510	81 132
Filter, ventilation och OVK	61 726	23 125
Parkeringshyra	3 240	2 533
Hisskostnader	9 549	6 090
El	201 786	239 127
Fjärrvärme	195 834	186 419
Vatten och avlopp	112 221	84 561
Renhållning och sophämtning	53 755	55 685
Snöröjning och halkbekämpning	39 977	30 137
Fastighetsförsäkring	41 621	38 922
Tomträttsavgäld	215 700	215 700
Kabel-tv och bredband	101 695	91 994
Trädgårdskostnader och växter	3 697	25 416
Diverse övriga kostnader	22 615	24 819
Summa	1 122 926	1 105 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	18 750	17 074
Förvaltningskostnader avt	49 252	46 250
Konsultkostnader	39 138	0
Förvaltningskostnader bes	36 886	23 896
Summa	144 026	87 220

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	25 000	24 900
Lön fastighetsskötsel	2 464	0
Socialförsäkringsavgifter	8 347	7 823
Summa	35 811	32 723

Not 7 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 077 500	101 077 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 077 500	101 077 500
Ingående avskrivningar	-2 930 967	-1 332 258
Årets avskrivningar	-1 598 709	-1 598 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 529 676	-2 930 967
Utgående redovisat värde	96 547 824	98 146 533
Taxeringsvärde Koltrasten 23 & Ringtrasten 2		
Taxeringsvärden byggnader	41 800 000	41 800 000
Taxeringsvärden mark	4 930 000	4 930 000
Summa	46 730 000	46 730 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	96 547 824	98 146 533
Summa	96 547 824	98 146 533

Föreningens fastigheter innehas med tomträtt.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	0
Kabel-TV och bredband	25 455	24 474
Försäkringspremie	40 059	37 979
Tomträtt	53 925	53 925
Förvaltning	13 631	13 438
Övrigt	38 600	0
Summa	171 670	129 816

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank hypotek	4,25	2026-02-25	302 624	8 621 064
Swedbank hypotek	1,78	2025-05-25	0	9 075 000
Swedbank hypotek	2,05	2027-02-25	0	11 734 220
			302 624	29 430 284
Kortfristig del av långfristig skuld				-9 377 624
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				20 052 660

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 302 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 917 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	194 319	206 011
Upplupna utgiftsräntor	70 445	71 624
El, fjärrvärme och renhållning	57 099	60 962
Snöröjning och halkbekämpning	0	8 255
Övrigt	300	0
Summa	322 163	346 852

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i tomträtten Ringtrasten 2	17 553 000	17 553 000
Pantbrev i tomträtten Koltrasten 23	12 710 000	12 710 000
Summa	30 263 000	30 263 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Jalison Almeida
Ordförande

Christer Åslund
Ledamot

Sebastian Lindroos-Moll
Ledamot

John-John Mattsson
Ledamot

Jennie Sköld
Ledamot

Anna Grund
Ledamot

Malin Ekholm
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 maj 2025



Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad
för 20240101-20241231.pdf

(731598 byte)
SHA-512: 2dd25d01b0b0c9997e41523cf108440bf87f2
ce112bf171c97e4732aea3501072de77ffa29af08c054c
5c89551cc476585c34e32fc625ded6d74ed5ebee7db16

Underskrifter

2025-04-28 09:45:13 (CET)



Christer Åslund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-03 16:43:10 (CET)



Grund, Anna

Undertecknat med SMS

2025-04-28 09:50:24 (CET)



J L Freitas Silva De Almeida

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 19:10:38 (CET)



Jennie Birgitta Sköld

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 18:25:43 (CET)



John-John Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 07:45:49 (CET)



Malin Carolina Ekholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 19:05:46 (CET)



Oskar Sebastian Lindroos-Moll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 13:38:06 (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:

5034e2f21b727d78ab64927340a44b358a71b35d88c210035ef669c4c00be129ebcbd049bd17baebdf78e7d1c3cf4cc332d54f65d063d990492cadd52dd10b49



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 Koltrasten i Karlstad

Org.nr 769637-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad för räkenskapsåret 2024 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 digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 1b3e52ca-1231-4107-b299-4a58556294d5

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

Information om signering

Signering initierades 2025-05-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-23**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-05-23

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.