

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Karlgård

794700-0365

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 1965-11-01 och äger fastigheten Häradshövdingen 1. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades 2024-04-19. Senaste ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är i Skellefteå Kommun, Västerbottens län. Den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Karlgård, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t. o. m. stämma</i>
Jeanette Morén	ordförande	2027
Lennart Kågström	vice ordförande	2027
Britt Löfstedt	sekreterare	2027
Fred Andersson		2026
Jörgen Bergvall		2026

Suppleanter

Rickard Moritz		2027
Roger Karlsson		2027

Ordinarie revisorer

Erik Morén	EY	2026
Agneta Marklund	föreningsrevisor	2026

Revisorssuppleanter

Annika Stenmark	föreningsrevisor	2026
-----------------	------------------	------

Valberedning

Ann-Louise Carlsson sammankallande, Lars Elveros och Agneta Lundgren.

Fastigheter

Fastighet: Häradshövningen 1, Skellefteå.
Byggnadsår: 1968-69, ombyggnadsår 1989-90 samt 2005.
Tomtarea: 12 430 kvm. Tomten ägs av föreningen.
Boarea: 6 616,5 kvm.

Föreningen består av 81 lägenheter, samtliga upplåtna som bostadsrätt. Fastigheten består av sex flerfamiljshus med tre våningar samt källare i fyra av husen. I två av källarplanen finns gemensam tvättstuga. Föreningen har hobbylokaler samt så finns bastu/relax och föreningslokal att hyra.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta kvm
3	1 rum och kokvrå	69,0
6	2 rum och kokvrå	282,0
15	2 rum och kök	1027,50
33	3 rum och kök	2887,50
21	4 rum och kök	2040,0
3	5 rum och kök	310,5
81 st totalt		6616,5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projektet takbyte och energiåtervinning slutförts, detta projekt har pågått under 2024 och 2025, slutbesiktning skedde hösten 2025 och det som kvarstår är en del av markåterställandet. Det är även tillbyggt några källarförråd samt så har pergola byggts och ersatt tidigare lusthus på Karlgårdsvägen 14-24.

Underhåll

Historiskt underhåll

Stomme och grund	2006, dränering
Fasad	1990, 2015 tvättad, 2020 målning sockel
Fönster	1990
Tak	2024-2025 takbyte till valmat tak
Balkonger	2012-13
El	2019-20 ledarmaturer källare, 2021-22 ledarmaturer ytterbelysning
Ventilation	2024-2025 energiåtervinningssystem
Trapphus	2020 målning trapphus, installation kodlös
Stambyte	2006 inkl renovering badrum
VVS	2022 byte av fjärrvärmeväxlare

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Planerat underhåll för 2026:

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Styrelsen beslutade efter genomgång av budgeten för 2026 att höja månadsavgifterna med 2%. Underhåll för 2026 blir färdigställande av mark efter takprojektet, planering utemiljö på Karlgårdsvägen 2-12 samt renovering av de röda carportarnas gavlar.

Förenings avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Utvändig markskötsel, klippn, plantering, snöröjning
Trappstädning
Parkeringsövervakning
Kabel TV
Kollektivt bredband
Kortläsare, serviceavtal
Elarbeten
VS-arbeten
Byggarbeten
El samt fjärrvärme
Avfallshämtning, förpackningar
Sophämtning, restavfall, matavfall, vatten

Leverantör

Nordvestor Förvaltning AB
Nordvestor Förvaltning AB
Utemiljö AB
Wikk AB
Aimo Park AB
Tele2
Bahnhof, gruppavtal fr o m hösten 2022
Valters lås
Envico Elpartner
Teknisk Fastighetsservice AB
Karlgårdsbygg AB
Skellefteå Kraft
Stena Recycling
Skellefteå kommun

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2025	2024
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	127	127
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	10
Antalet avgående medlemmar under året	-9	-10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	126	127

Under året har fem överlåtelse noterats (år 2024 7 st.)

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2025 lånat upp 7,7 miljoner för tak/energiprojektet. Totalt har föreningen lånat upp 27,7 miljoner i relation till tak/energiprojektet. Snittränta per bokslutsdatum 2,17% (fg. år 2,44%).

Se specifikationer över lån, räntor och bindningstider under not 11.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 713	5 175	4 512	4 258	4 197
Resultat efter finansiella poster	-6 962	1 234	525	166	489
Soliditet (%)	11,5	27,9	61,9	57,9	55,6
Årsavgifter kr/kvm, bostadsrätter*	827	747	649	616	593
Årsavgift i % av totala intäkter	95,7	95,5	95,0	95,7	96,1
Skuldsättning, bostadsrätt (kr/kvm)	4 851	3 791	799	901	1 009
Sparande per kvm (kr/kvm)	274	272	173	202	217
Räntekänslighet (%)	5,9	5,1	1,2	1,5	1,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	226	213	203	197
Fjärrvärme, förbrukning Mwh	507	976	1 102	1 071	1 092
Elförbrukn Mwh, exkl hushållsel	198	110	83	63	65
Vatten, förbrukning kbm	4 799	4 976	4 913	4 386	4 801

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* I årsavgifter ingår värme, vatten, avfall, hushållsel, kabel-Tv samt bredbandsavgift.

Boa = boarea

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, sid 11.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	781 100	8 364 596	880 075	1 233 699	11 259 470
Reservering fond för yttre underhåll		850 000	-850 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-44 590	44 590		0
Disposition av föregående års resultat:			1 233 699	-1 233 699	0
Årets resultat				-6 962 424	-6 962 424
Belopp vid årets utgång	781 100	9 170 006	1 308 364	-6 962 424	4 297 046

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på att del av takbyte-energiåtervinning ska tas ur underhållsfonden. Efter omföringen från sparande i fonden, som uppgår till 9 170 tkr vid utgången av 2025 så blir balanserat resultat 1 266 tkr så minskningen av balanserat resultat blir 43 tkr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 308 364
årets förlust	-6 962 424
	-5 654 060

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhållsfond	500 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-7 419 857
i ny räkning överföres	1 265 797
	-5 654 060

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 712 783	5 174 530
Övriga intäkter	3	4 000	0
		5 716 783	5 174 530
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-10 306 127	-2 969 525
Övriga kostnader		-184 549	-187 810
Personalkostnader	5	-88 373	-74 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 357 121	-519 612
		-11 936 170	-3 751 467
Rörelseresultat		-6 219 387	1 423 063
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 645	21 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 683	-210 654
		-743 038	-189 365
Resultat efter finansiella poster		-6 962 425	1 233 698
Resultat före skatt		-6 962 425	1 233 698
Årets resultat		-6 962 424	1 233 699

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 656 547	14 126 463
Inventarier, verktyg och installationer	7	246 882	104 087
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	20 737 556
		35 903 429	34 968 106
Summa anläggningstillgångar		35 903 429	34 968 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 358	16 219
Aktuella skattefordringar		13 745	17 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 344	87 178
		131 447	120 893
<i>Kassa och bank</i>	8	1 329 330	5 215 371
Summa omsättningstillgångar		1 460 777	5 336 264
SUMMA TILLGÅNGAR		37 364 206	40 304 370

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		781 100	781 100
Fond för yttre underhåll		9 170 006	8 364 596
		9 951 106	9 145 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 308 364	880 075
Årets resultat		-6 962 424	1 233 699
		-5 654 060	2 113 774
Summa eget kapital		4 297 046	11 259 470
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut	11	20 049 948	18 808 312
Summa långfristiga skulder		20 049 948	18 808 312
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		12 048 864	6 274 864
Leverantörsskulder		185 801	3 233 340
Övriga skulder		57 953	24 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		724 594	704 292
Summa kortfristiga skulder		13 017 212	10 236 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 364 206	40 304 370

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 219 387	1 423 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 357 121	519 612
Erhållen ränta		4 645	21 289
Erlagd ränta		-747 683	-210 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 605 304	1 753 311
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 139	-16 219
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 415	101 716
Förändring av leverantörsskulder		-3 047 539	2 980 964
Förändring av kortfristiga skulder		54 164	97 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 609 233	4 917 450
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 292 444	-20 362 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 292 444	-20 362 355
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 700 000	20 000 000
Amortering av lån		-684 364	-202 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 015 636	19 797 636
Årets kassaflöde		-3 886 041	4 352 731
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 215 371	862 640
Likvida medel vid årets slut		1 329 330	5 215 371

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande lätttnadsregler tillämpats: lätttnadsregler för mindre företag enligt ÅRL 3 kap. 5§ 3 st. Pga ändrad redovisningsprincip blir jämförelse mellan åren bristande.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentavskrivningar av anläggningstillgångar

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Inventarier, verktyg och installationer	6,7-33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifter kr/kvm, bostadsrätter*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift i % av totala intäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning, 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 884 000	4 362 513
Balkongtillägg	257 940	257 940
Bredbandstillägg	171 315	174 960
Hushållselsdebitering	157 263	148 427
Carport/bilplatser	171 370	141 152
Motorvärmarelavgifter	24 989	37 858
Förråd	28 125	23 700
Hyresbortfall förråd, bilplatser	-1 900	-1 500
Intäkter gällande bastu/relax, hyra föreningslokal	7 851	12 750
Andrahandstillägg, påminnelseavg, öresavrundn mm	11 830	16 730
	5 712 783	5 174 530

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, varm- och kallvatten tv och bredband. Tilläggen för balkong och bredband är tvingande, föreningen sköter utdebiteringen av hushållsel.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Extraordinär intäkt, försäljning av lusthus	4 000	0
	4 000	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial, skötsel	11 453	7 809
Skötselkostnader	407 549	392 700
Städkostnad, entreprenad	55 868	54 069
Myndighetsbesiktningar, ventilation, energi	0	0
Snöröjning	91 287	94 862
Löpande underhåll	147 992	156 079
Planerat underhåll	7 419 856	44 590
Fastighetsel	417 518	282 787
Fastighetsstyrning, web-laddstolpar	3 000	3 000
Fjärrvärme	481 942	819 625
Vatten	462 591	390 314
Sophämtning	187 363	152 648
Fastighetsförsäkringar	96 991	91 982
Kabel-TV	168 152	166 064
Bredband	171 936	177 535
Fastighetsskatt	140 734	132 930
Förbrukningsinventarier, maskinkostnader	41 895	2 531
	10 306 127	2 969 525

Gällande planerat underhåll så har föreningen avsatt till underhållsfonden för takbyte och ventilation. Enligt stämmobeslut så blev det ny takkonstruktion samt energiåtervinningssystem vilket innebär att det som belastar underhållet gällande projektet blir cirka 7 miljoner vilket motsvarar gjord avsättning.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	51 700	50 200
Övriga ersättningar till styrelsen	18 900	9 200
	70 600	59 400
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 773	15 120
	17 773	15 120
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	88 373	74 520

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 389 462	25 369 462
Årets anskaffning	2 292 444	20 000
Försäljningar/utrangeringar	-924 090	0
Omklassificeringar laddstolpar	-219 200	0
Omklassificering fjolårets pågående takprojekt	20 737 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 276 172	25 389 462
Ingående avskrivningar	-11 262 999	-10 754 952
Försäljningar/utrangeringar	924 090	0
Omklassificeringar laddstolpar	42 920	0
Årets avskrivningar	-1 323 636	-508 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 619 625	-11 262 999
Utgående redovisat värde	35 656 547	14 126 463
Taxeringsvärden byggnader	64 109 000	57 090 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
	82 109 000	75 090 000
Bokfört värde mark	267 000	267 000
	267 000	267 000

Nyanskaffning 2025 består av årets kostnad för nytt valmat tak samt energiåtervinningssystem som slutbesiktats under 2025. Omklassificering avser fjolårets utgående balans för pågående projekt gällande tak/energiåtervinning samt laddstolpar som flyttas till byggnadsinventarie.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	378 972	378 972
Omklassificeringar	219 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	598 172	378 972
Ingående avskrivningar	-274 885	-263 320
Omklassificeringar	-42 920	0
Årets avskrivningar	-33 485	-11 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 290	-274 885
Utgående redovisat värde	246 882	104 087

Laddstolparna omklassificerats till byggnadsinventarie.

Not 8 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	525 392	542 270
Placeringskonto Swedbank - sparkonto	803 938	4 673 101
1 329 330	5 215 371	

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 441 992	22 196 356
28 441 992	22 196 356	

Not 10 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga skulder		
Nästa års amortering	731 364	577 364
Lån som ska omsättas nästa verksamhetsår	11 317 500	5 697 500
12 048 864	6 274 864	

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta lån med 11 317 tkr på långfristiga lån, därav ska den delen av skulden beaktas som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att förlänga lånen under kommande år.

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	1,23	2029-08-24	1 510 760		33 760	1 477 000
Swedbank	2,40	3-mån bindn	892 500		70 000	822 500
Swedbank	2,342	3-mån bindn	4 975 000		100 000	4 875 000
Swedbank	2,590	2027-10-25	9 000 000		180 000	8 820 000
Swedbank	2,480	2026-11-25	6 000 000		120 000	5 880 000
Swedbank	2,378	3-mån bindn	0	6 000 000	90 000	5 910 000
Swedbank	2,71	2028-06-21	0	1 700 000	17 000	1 683 000
Handelsbanken	1,09	2030-09-30	2 704 916		73 604	2 631 312
			25 083 176	7 700 000	684 364	32 098 812

Not 12 Ställda säkerheter


	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 568 700	26 598 700
	32 568 700	26 598 700


Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsredovisningen beslutades den 30 mars 2026

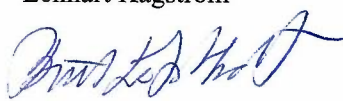
Skellefteå 2026-03-30


Jeanette Morén
Ordförande


Fred Andersson


Jörgen Bergvall



Lennart Kågström


Britt Löfstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

8 april 2026


Erik Morén
Auktoriserad revisor


Agneta Marklund
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlgård, org.nr 764700-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlgård för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31).

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 rättvisande 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karlgård för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31) 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Skellefteå den

8/4-2026


Erik Morén
Auktoriserad revisor


Agneta Marklund
Förtroendevald revisor