

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad
769635-8576



Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajaken 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Kajaken 4 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Kajaken 4 består av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter. Ett gemensamt garage med 28 p-platser finns under byggnaden. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

Lägenhetsfördelning

28st 1 rok
14st 2 rok
49st 3 rok
3st 4 rok

Den totala boytan är ca. 6 289 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2017-2019. Värdeår 2019.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr/m² boarea eller enligt underhållsplan. Överföringen görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats på stämman och tas ej som kostnader i resultaträkningen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2073. Rekommenderad årlig avsättning till underhållsfonden är 1 646 000 kr.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Dan Werme	Ledamot	Ordförande
Joakim Karas	Ledamot	
Fatima Da Silva	Ledamot	
Jill Mattsson	Ledamot	
Hans-Olof Ehn	Suppleant	
Ingela Kihlman	Suppleant	

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Valberedning

Eva Forsgård
Margareta Grahm

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-25.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV, internet
Kone	Hiss
DinBox	Porttelefon och bokningssystem
Clean & Rent	Entrémattor

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten om cirka 1,7 Mkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt, fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen.

För år 2024 är även kassaflödet negativt vilket förklaras i sin helhet av en extraamortering om 1 000 000 kr.

Årsavgifter

Från och med 1/1- 2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Genomsnittlig årsavgift är ca 806 kr per m². För 2025 finns ingen avgiftsjustering planerad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 380	4 806	4 589	4 589
Resultat efter finansiella poster	-231	1	102	309
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	715	681	681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,10	88,74	88,56	86,74
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 270	11 637	11 853	12 083
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 270	11 637	11 853	12 083
Räntekänslighet (%)	13,98	16,26	17,41	17,74
Snittränta på låneskuld (%)	2,78	2,37	1,50	1,23
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	154	149	166
Sparande per kvm (kr/kvm)	244	281	296	336
Balansomslutning	272 295	274 665	275 829	277 036
Soliditet (%)	73,47	72,90	72,60	72,20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat år 2024 till följd av ökade räntekostnader med ca 500 tkr på grund av lån som omsatts under året. Styrelsen bedömer att utrymme fortfarande finns för extra avgiftshöjningar om det i framtiden skulle behövas trots tidigare avgiftshöjning. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 358 000	61 342 000	518 842	99 356	1 004	200 319 202
Disposition av föregående års resultat:				1 004	-1 004	0
Reservering till yttre fond			188 670	-188 670		0
Årets resultat					-230 843	-230 843
Belopp vid årets utgång	138 358 000	61 342 000	707 512	-88 310	-230 843	200 088 359

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-88 310
årets resultat	-230 843
Återstår till stämmans förfogande	-319 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	1 646 000
i ny räkning överföres	-1 965 153
Att balansera i ny räkning	-319 153

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 379 804	4 806 449
Övriga rörelseintäkter	3	311 217	264 453
Summa rörelseintäkter		5 691 021	5 070 902
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 007 106	-1 796 939
Övriga externa kostnader	5	-250 138	-166 448
Personalkostnader och arvoden	6	-75 304	-64 542
Avskrivningar	7	-1 747 958	-1 747 958
Summa rörelsekostnader		-4 080 506	-3 775 887
Rörelseresultat		1 610 515	1 295 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 242	23 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 854 600	-1 317 930
Summa finansiella poster		-1 841 358	-1 294 011
Resultat efter finansiella poster		-230 843	1 004
Årets resultat		-230 843	1 004

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	269 697 200	271 445 158
Summa materiella anläggningstillgångar		269 697 200	271 445 158
Summa anläggningstillgångar		269 697 200	271 445 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 574	0
Övriga fordringar	9	65 681	64 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 977	205 898
Summa kortfristiga fordringar		268 232	270 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 367 634	2 986 692
Summa kassa och bank		2 367 634	2 986 692
Summa omsättningstillgångar		2 635 866	3 257 521
SUMMA TILLGÅNGAR		272 333 066	274 702 679

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 358 000	138 358 000
Upplåtelseavgifter		61 342 000	61 342 000
Fond för yttre underhåll		707 512	518 842
Summa bundet eget kapital		200 407 512	200 218 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 310	99 356
Årets resultat		-230 843	1 004
Summa fritt eget kapital		-319 153	100 360
Summa eget kapital		200 088 359	200 319 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 246 386	22 694 634
Summa långfristiga skulder		34 246 386	22 694 634
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	11	36 627 914	50 490 706
Leverantörsskulder		349 897	337 982
Skatteskulder		52 360	52 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	968 150	807 795
Summa kortfristiga skulder		37 998 321	51 688 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 333 066	274 702 679

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-230 843	1 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 747 958	1 747 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 517 115	1 748 962
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 597	-107 749
Förändring av kortfristiga skulder		172 270	189 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 691 982	1 831 106
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-2 311 040	-1 361 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 311 040	-1 361 040
Årets kassaflöde		-619 058	470 066
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 986 692	2 516 626
Likvida medel vid årets slut		2 367 634	2 986 692

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10) 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.

Inkomstskatt

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

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	5 070 514	4 499 749
Hyror	9 600	9 600
Hyror bilplats & garage	299 690	297 100
Summa	5 379 804	4 806 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	268 191	200 580
Övernattningslägenhet	9 600	32 700
Övriga intäkter	33 414	31 164
Öresutjämning	12	9
Summa	311 217	264 453

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 232	160 908
Filter, ventilation och OVK	0	14 617
Reparation och underhåll	17 511	15 532
Hisskostnader	41 474	60 205
El	308 234	285 723
Fjärrvärme	530 020	467 721
Vatten och avlopp	265 386	215 825
Renhållning och sophämtning	105 396	128 176
Snöröjning och halkbekämpning	19 310	10 294
Fastighetsförsäkring	63 203	62 406
Kabel-tv och bredband	254 339	253 276
Bevakningskostnader	10 039	12 213
Trädgård och växter	0	2 507
Fastighetsskatt	26 180	26 180
Förbrukningsinventarier och material	14 615	1 749
Diverse övriga kostnader	108 167	79 607
Summa	2 007 106	1 796 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	16 128	6 538
Revisionsarvode (extern)	20 090	20 096
Förvaltningskostnader avt	114 096	104 508
Konsultkostnader	47 159	9 425
Förvaltningskostnader bes	52 665	25 882
Summa	250 138	166 449

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	50 000
Sociala kostnader	18 004	14 542
Summa	75 304	64 542

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	278 000 000	278 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 000 000	278 000 000
Ingående avskrivningar	-6 554 842	-4 806 884
Årets avskrivningar	-1 747 958	-1 747 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 302 800	-6 554 842
Utgående redovisat värde	269 697 200	271 445 158
Taxeringsvärde Kajaken 4		
Taxeringsvärden byggnader	166 618 000	166 618 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
Summa	203 618 000	203 618 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	201 452 200	203 200 158
Bokfört värde mark	68 245 000	68 245 000
Summa	269 697 200	271 445 158

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran PEAB Bostad AB	38 066	38 066
Skattekonto	27 615	26 865
Summa	65 681	64 931

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	5 794	0
Fastighetsförsäkring	49 616	110 950
Ekonomisk förvaltning	30 098	29 649
Kabel-TV och bredband	63 270	63 319
Skatt	26 729	0
Övrigt	14 470	1 980
Summa	189 977	205 898

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amotering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,36	2027-04-30	756 748	22 694 634
Stadshypotek	4,03	2025-04-30	1 391 500	23 338 250
Stadshypotek	3,25	2025-05-02	62 792	12 432 916
Stadshypotek	2,49	2028-09-30	100 000	12 408 500
			2 311 040	70 874 300

Kortfristig del av långfristig skuld	-36 627 914
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	34 246 386

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 248 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 64 633 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	349 417	246 159
Förskottshyror/avgifter	414 521	410 135
Fastighetsskötsel & underhåll	8 267	
El	42 252	49 206
Fjärrvärme	66 573	84 185
Renhållning & sophämtning	9 356	11 586
Snöröjning & halkbekämpning	0	6 044
Styrelsearvode	57 300	0
Sociala avgifter	18 004	0
Övrigt	2 460	480
Summa	968 150	807 795

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 300 000	78 300 000
Summa	78 300 000	78 300 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Dan Werme
Ordförande

Joakim Karas
Ledamot

Jill Mattsson
Ledamot

Fatima Da Silva
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 15 maj 2025



År -24 för sign.pdf

(148930 byte)

SHA-512: 7979cd5d146e51a3dcf13f538cd3c6b6adca4
e644fff2488b7163822b28a94756809d57df20cfa0787
8db9009f25bc6ace35715e4e1677fe6697296dbb3ed50

Underskrifter

2025-05-13 13:32:15 (CET)



Dan Werme

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 10:53:30 (CET)



Fatima Aparecida Da Silva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 14:08:19 (CET)



Hans-Jürgen Ernst Joakim Karas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 14:20:35 (CET)



Jill Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 14:15:51 (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:

d696811ddd32d9903410da600671f4798aca8f73d883f65b8197aa4b6cb947a8fbefa9efa45961c670b6d88ea5402ccf8f61f64f366c29c5df30b1f9e72e2123



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 Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad

Org.nr 769635-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kajaken 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Kajaken 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 de33a890-a23a-44ce-a257-140923a88b8d

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

Information om signering

Signering initierades 2025-05-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-15**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-05-15

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.