

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad

769635-0524



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastighet, Karlstad Tullen 2, utgörs av ett flerbostadshus innehållande totalt 64 bostadsrättslägenheter samt en lokal. I fastigheten finns även 17 garageplatser, varav en handikappanpassad plats, belägna i källargarage. Total lokalyta i fastigheten är ca. 624 m<sup>2</sup>, en hyreslokal om 81 m<sup>2</sup> och garageyta om 543 m<sup>2</sup>.

Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper över 60 år och gäller till och med den 31 december 2082. Tomträttsavgälden är fastställd för en period om 10 år, till och med den 31 december 2032, med en årlig avgäld om 640 476 kronor.

Föreningens fastighet är en del i en gemensamhetsanläggning med tre olika GA, fördelning enligt nedan:

GA:1 - Garage med laddstolpar, port och belysning.

GA:2 - Innergård med tillhörande komplementbyggnader.

GA:3 - Gemensamma utrymmen som teknikrum, undercentral samt visst förråd.

Föreningens andelstal i gemensamhetsanläggningen är 48/100. 52/100 har grannföreningen Brf Kajutsikten.

#### **Lägenhetsfördelning**

11 st 1 rok

13 st 2 rok

20 st 3 rok

20 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 4 889 m<sup>2</sup>. Total lokalyta är 624 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2024-2025.

#### **Föreningens underhållsfond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m<sup>2</sup> boarea eller enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Styrelsen skall enligt gällande stadgar § 8 upprätta en underhållsplan, något det skall arbetas med under kommande räkenskapsår (2026).

### **Fastighetens långsiktiga värde**

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

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 följande sammansättning:

Frida Wigenstam	Ledamot	Ordförande
Maria Dahlbom	Ledamot	
Thomas Boman	Ledamot	
Tobias Davidsson	Ledamot	
Ingrid Persson	Ledamot	
Sanna Rydberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kr exkl. sociala avgifter. Enligt stämmobeslut 2025.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

### **Revisorer**

Åsa Axell BoRevision Sverige AB

### **Valberedning**

Per Edberg Sammankallande  
Claudio Menchini  
Alana Alsalehi

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-30.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer per balansdagen**

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Egeryds fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El
Karlstads Energi	Renhållning/sophämtning
Karlstads Energi	Fjärrvärme
Telia	Kabel-TV, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett. Vid bokslutsdagen äger PEAB Bostad AB fortsatt 17 bostadsrätter i föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inflyttning i påbörjades under februari 2025, sedan 2025-09-01 har hela föreningen varit fullt tillträdd (PEAB bostad AB förvärvade 17 bostadsrätter 6 månader efter slutavräkning). En ny styrelse, bestående av bostadsrättshavare, valdes vid ordinarie föreningsstämma i juni 2025.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2025, genomsnittlig årsavgift är ca. 959 kr per m<sup>2</sup>. Utöver årsavgiften tillkommer 169 kr/månad för basutbud på tv och bredband. Hushållens förbrukning av el tillkommer även utöver månadsavgiften. För 2026 finns ingen avgiftsjustering planerad.

### Fastighetsavgift

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

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 676	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 204	0	1 289	-1 289
Soliditet (%)	80,7	0,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	697	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 686	49 018	37	18
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 923	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	95	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,8	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalet "skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" tillämpas för 2024 enbart på bokslutsdagen upplåtna bostadsrätter.

Total fastighetsyta inkluderar 624 m<sup>2</sup> lokalyta (81 m<sup>2</sup> hyreslokal, 543 m<sup>2</sup> garageyta).

För 2025 har verksamhet endast bedrivits under del av året varför nyckeltalen avser perioden 2025-03-01 - 2025-12-31.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar underskott främst till följd av att årsavgifterna, i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningar på byggnaden. Styrelsen gör löpande en översyn av föreningens avgiftsstruktur för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Verksamhetens kassaflöde för räkenskapsåret är dock positivt. Styrelsens målsättning är att säkerställa ett stabilt kassaflöde samt bibehålla en god amorteringsnivå för att reducera den relativt höga skuldsättningen i den nyproducerade föreningen

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ökning av insatskapital	211 248 000	23 272 000				234 520 000
Årets resultat					-2 203 872	-2 203 872
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>211 248 000</b>	<b>23 272 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 203 872</b>	<b>232 316 128</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande resultatmedel:

årets förlust	-2 203 872
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-2 203 872</b>

#### *Styrelsen förelår att den ansamlade förlusten behandlas så*

reservering fond för yttre underhåll	146 670
i ny räkning överföres	-2 350 542
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 203 872</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 676 345	0
Övriga rörelseintäkter		118 264	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 794 609</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 607 022	0
Övriga externa kostnader	4	-132 457	0
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	0
Avskrivningar	6	-2 991 182	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 796 371</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 001 762</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 202 113	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 202 110</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 203 872</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 203 872</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	285 122 818	55 648 211
Pågående nyanläggning	7	0	199 174 209
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 122 818</b>	<b>254 822 420</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>285 122 818</b>	<b>254 822 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		588	0
Övriga fordringar	8	690 948	5 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	474 437	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 165 973</b>	<b>5 091</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 552 582	117 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 552 582</b>	<b>117 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 718 555</b>	<b>122 457</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>287 841 373</b>	<b>254 944 877</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		234 520 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>234 520 000</b>	<b>0</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Årets resultat		-2 203 872	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 203 872</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>232 316 128</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	52 863 968	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 863 968</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	239 647 113
Övriga skulder till kreditinstitut	10	536 688	0
Leverantörsskulder		494 730	0
Skatteskulder		302 238	262 568
Övriga skulder		702 813	15 022 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	624 808	13 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 661 277</b>	<b>254 944 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>287 841 373</b>	<b>254 944 877</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 001 762	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 991 182	0
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-1 202 113	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>787 310</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 160 882	467 817
Förändring av kortfristiga skulder	-13 173 175	12 113 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 546 747</b>	<b>12 581 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 291 580	-67 693 387
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 291 580</b>	<b>-67 693 387</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Byggnadskreditiv	-239 647 113	54 679 119
Upptagna lån	53 669 000	0
Amortering av lån	-268 344	0
Inbetalda insatser	234 520 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48 273 543</b>	<b>54 679 119</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 435 216</b>	<b>-433 217</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	117 366	550 583
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 552 582</b>	<b>117 366</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.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. 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.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas i sin helhet som kortfristiga.

#### Anställda

Föreningen har inga anställda.

## 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.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 231 236	0
Kabel-TV & Bredband	82 569	0
Hyror lokaler	87 650	0
Hyror garageplatser	179 574	0
Eldebitering (IMD)	95 316	0
<b>Summa</b>	<b>3 676 345</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	160 068	0
Hisskostnader	68 519	0
El	104 403	0
Fjärrvärme	277 607	0
Vatten och avlopp	144 243	0
Sophämtning (renhållning)	65 582	0
Snöröjning & sandning	16 070	0
Fastighetsförsäkring	87 817	0
Tomträttsavgäld	536 738	0
Kabel-tv & bredband	103 512	0
Fastighetsavgift	39 670	0
Diverse övr kostnader	2 792	0
<b>Summa</b>	<b>1 607 021</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	20 000	0
Förvaltningskostnader	40 960	0
Övrig administration	71 497	0
<b>Summa</b>	<b>132 457</b>	<b>0</b>

Övrig administration består av pantsättnings- och överlåtelseavgifter (för vilka föreningen även har en intäkt), bankavgifter, IMD, hemsida.

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	0
Sociala kostnader	15 710	0
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	55 648 211	55 648 211
Omklassificeringar	232 465 789	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>288 114 000</b>	<b>55 648 211</b>
Årets avskrivningar	-2 991 182	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 991 182</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>285 122 818</b>	<b>55 648 211</b>
<b>Taxeringsvärde Tullen 2</b>		
Taxeringsvärden byggnader	134 725 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	29 242 000	30 242 000
<b>Summa</b>	<b>163 967 000</b>	<b>65 642 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	285 122 818	55 648 211
Bokfört värde mark	0	0
<b>Summa</b>	<b>285 122 818</b>	<b>55 648 211</b>

### Not 7 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 174 209	131 480 822
Årets investeringar	33 291 580	67 693 387
Omklassificering till byggnad	-232 465 789	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>199 174 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>199 174 209</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar PEAB Bostad	0	4 576
Skattekonto	522	515
Momsfordran	690 426	0
<b>Summa</b>	<b>690 948</b>	<b>5 091</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	88 143	0
Kabel-TV och bredband	22 057	0
Fastighetsskötsel	44 500	0
Förvaltningsarvode	19 340	0
Skattekonto 2026	294 456	0
Övrigt (medlemsavgift Bostadsrätterna)	5 940	0
<b>Summa</b>	<b>474 436</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	2,67	2027-04-30	89 448	17 800 218
Stadshypotek	2,79	2028-04-30	89 448	17 800 219
Stadshypotek	3,02	2030-04-30	89 448	17 800 219
			<b>268 344</b>	<b>53 400 656</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-536 688
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>52 863 968</b>

Med befintliga låns amorteringstakt (536 688 kr/år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 50 717 000 kr om fem år.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	251 576	0
Förskottshyror/avgifter	197 410	0
El	28 564	0
Fjärrvärme	54 548	0
Renhållning (sophämtning)	6 400	0
Revision	20 000	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	65 710	0
Övrigt	600	0
<b>Summa</b>	<b>624 808</b>	<b>0</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 669 000	53 669 000
<b>Summa</b>	<b>53 669 000</b>	<b>53 669 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-21

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frida Wigenstam  
Ordförande

Thomas Boman  
Ledamot

Maria Dahlbom  
Ledamot

Tobias Davidsson  
Ledamot

Ingrid Persson  
Ledamot

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

Åsa Axell  
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(707564 byte)  
SHA-512: 30dd98c2032bea51877cf990d0ea553278d48  
696ba82fd4478a0c33495180caad1371ed889ee2c1fd29  
7e8cac093a9f34beba048bee28038a263c881abcf3c22

## Underskrifter

2026-05-28 18:44:54 (CET)



**Frida Wigenstam**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 09:00:55 (CET)



**Hans Thomas Boman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 08:40:16 (CET)



**Ingrid Kristina Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 13:26:16 (CET)



**Maria Dalbom**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-28 23:22:27 (CET)



**Tobias Davidsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 14:14:21 (CET)



**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

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:

41eec37dba3bc0c51b8be3ec313d79a82df88b5aacbfe01f353fec9fece42cc2259fbf593bc64b5b7f4b5364ec289e938e0f72b506983c39aa0c8d5a34b9e



#### Om detta kvitto

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajpromenaden i Karlstad, org.nr. 769635-0524

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajpromenaden i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

#### 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 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.

#### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajpromenaden i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Katarina Cronvall Axell

### Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-05-29 12:13:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajpromenaden i Karlstad, org.nr. 769635-0524

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajpromenaden i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

#### 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 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.

#### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajpromenaden i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Katarina Cronvall Axell

### Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-05-29 12:13:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.