



VÄNER
FÖRVALTNING



2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbyggnan
769631-7598



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Varvet 5 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Varvet 5 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 64 bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde med start 2018. Föreningens fastighet innehas med tomrätt. Fastigheten är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

2st 1 rok
38st 2 rok
23st 3 rok
1st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 772 m².

Fastigheten är fullvärdörsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2018. Värdeår 2018.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §35 göras årligen, med ett belopp enligt framtagen underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2033.

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 2025-06-02 haft följande sammansättning:

Kenneth Appel	Ledamot	Ordförande
Morgan Connedal	Ledamot	
Tom Överhammar	Ledamot	
Erik Ramström	Ledamot	
Christina Celsing	Ledamot	
Daniel Carlsson	Suppleant	
Sandra Tillman	Suppleant	
Jenny Senemgen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 80 600 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren Lorka revision AB

Valberedning

Lisbeth Bryngelsson Sammankallande
Elvira Eråker

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
FF-Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia Sonera	Kabel-TV
Kone	Hiss
Infometric	Individuell mätning
Varvet 2 Parkering AB	Parkering/garage

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 3,7 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 soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,5% 2025-01-01, den genomsnittliga årsavgiften uppgår till cirka 841 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer en avgift för el- och vattenförbrukning, vilken debiteras retroaktivt baserat på faktisk förbrukning. Från och med 2026 höjdes årsavgifterna med 1,5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 669	3 574	3 013	2 992
Resultat efter finansiella poster	-3 199	-3 181	-3 565	-3 596
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	841	812	677	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,9	78,4	76,7	81,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 418	11 477	11 536	11 587
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 418	11 477	11 536	11 587
Räntekänslighet (%)	13,6	14,1	17,0	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	200	211	329
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	130	31	24
Balansomslutning	145 107	148 485	151 997	155 615
Soliditet (%)	69,9	70,4	70,8	71,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 937 500	13 241 950	941 189	-18 408 980	-3 180 589	104 531 070
Disposition av föregående års resultat:				-3 180 589	3 180 589	0
Reservering till yttre fond			151 680	-151 680		0
Årets resultat					-3 199 269	-3 199 269
Belopp vid årets utgång	111 937 500	13 241 950	1 092 869	-21 741 249	-3 199 269	101 331 801

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-21 741 249
Årets resultat	-3 199 269
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-24 940 518

Styrelsen föreslår att resultatmedlem disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	151 680
I ny räkning överföres	-25 092 198
Att balansera i ny räkning	-24 940 518

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 668 574	3 573 762
Övriga rörelseintäkter	3	316 983	341 970
Summa rörelseintäkter		3 985 557	3 915 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 991 195	-1 964 893
Underhållskostnader		-252 296	-17 314
Övriga externa kostnader	5	-162 406	-172 340
Personalkostnader och arvoden	6	-99 085	-95 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 653 115	-3 653 115
Summa rörelsekostnader		-6 158 097	-5 902 949
Rörelseresultat		-2 172 540	-1 987 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 391	64 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 120	-1 257 743
Summa finansiella poster		-1 026 729	-1 193 372
Resultat efter finansiella poster		-3 199 269	-3 180 589
Årets resultat		-3 199 269	-3 180 589

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 407 751	146 060 866
Summa materiella anläggningstillgångar		142 407 751	146 060 866
Summa anläggningstillgångar		142 407 751	146 060 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 398
Övriga fordringar		0	104 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 999	168 098
Summa kortfristiga fordringar		138 999	277 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 511 234	2 175 955
Summa kassa och bank		2 511 234	2 175 955
Summa omsättningstillgångar		2 650 233	2 453 146
SUMMA TILLGÅNGAR		145 057 984	148 514 012

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 937 500	111 937 500
Upplåtelseavgifter		13 241 950	13 241 950
Fond för yttre underhåll		1 092 869	941 189
Summa bundet eget kapital		126 272 319	126 120 639
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 741 249	-18 408 980
Årets resultat		-3 199 269	-3 180 589
Summa fritt eget kapital		-24 940 518	-21 589 569
Summa eget kapital		101 331 801	104 531 070
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 068 750	43 290 750
Leverantörsskulder		157 566	104 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	499 867	587 953
Summa kortfristiga skulder		43 726 183	43 982 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 057 984	148 514 012

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 199 269	-3 180 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 653 115	3 653 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	453 846	472 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	4 398	-3 161
Förändring av kortfristiga fordringar	133 794	26 137
Förändring av leverantörsskulder	53 327	-50 123
Förändring av kortfristiga skulder	-88 086	-31 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 279	414 353
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-222 000	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 000	-222 000
Årets kassaflöde	335 279	192 353
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 175 955	1 983 602
Likvida medel vid årets slut	2 511 234	2 175 955

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

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.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

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.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Fastighetslån med förfallodag under 2025 samt den del av övriga lån som amorteras under 2025 redovisas 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

	2025	2024
Årsavgifter	3 170 571	3 062 445
Hyror bilplats & garage	332 884	346 198
Kabel-TV & Bredband	165 120	165 120
Summa	3 668 575	3 573 763

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	150 968	186 727
Vattendebitering	140 302	129 955
Övriga intäkter	25 724	25 277
Öresutjämning	-11	11
Summa	316 983	341 970

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskötsel	89 243	75 691
Lokalvård	54 360	43 250
Filter, ventilation och OVK	9 363	96 360
Hisskostnader	46 277	85 421
El	279 035	229 229
Fjärrvärme	419 256	373 419
Vatten och avlopp	173 807	151 387
Sophämtning (renhållning)	76 285	72 691
Snöröjning & sandning	19 968	35 227
Fastighetsförsäkring	46 133	45 715
Tomträttsavgäld	310 000	310 000
Kabel-tv & bredband	154 920	154 937
Trädgårdskostnader och växter	4 851	8 498
Parkeringshyra	296 171	270 962
Diverse övriga kostnader	11 527	12 106
Summa	1 991 196	1 964 893

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	19 125	18 500
Förvaltningskostnader	81 132	79 876
Konsultkostnader	0	21 313
Övriga administration	62 149	52 651
Summa	162 406	172 340

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	80 600	78 750
Socialförsäkringsavgifter	18 485	16 537
Summa	99 085	95 287

Not 7 Byggnader

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Ingående avskrivningar	-24 021 561	-20 368 446
Årets avskrivningar	-3 653 115	-3 653 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 674 676	-24 021 561
Utgående redovisat värde	142 407 751	146 060 866
Taxeringsvärde Varvet 5		
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
Summa	111 200 000	112 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 586	9 136
Fastighetsförsäkring	11 654	11 170
Tomträttsavgäld	0	77 500
Kabel-Tv & bredband	12 910	12 910
Ekonomisk förvaltning	21 728	21 408
Parkering	74 091	24 670
Intäktsränta	3 120	4 744
Övrigt	5 910	6 560
Summa	138 999	168 098

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
SEB	2,27	2026-06-28	111 000	10 355 500
SEB	2,27	2026-06-28		10 660 750
SEB	2,27	2026-06-28		11 165 000
SEB	2,29	2026-05-28	111 000	10 887 500
			222 000	43 068 750
Kortfristig del av långfristig skuld				-43 068 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 41 958 000 kr om 5 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El, fjärrvärme, vatten och renhållning	182 455	172 595
Arvoden	0	78 750
Sociala avgifter	0	17 560
Ränta	21 725	25 404
Förskottsbetalda hyror och avgifter	295 327	292 624
Övrigt	360	1 020
Summa	499 867	587 953

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 600 000	46 600 000
Summa	46 600 000	46 600 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kenneth Appel
Ordförande

Morgan Connedal
Ledamot

Christina Celsing
Ledamot

Tom Överhammar
Ledamot

Erik Ramström
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



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:

731f3626340b1a3a74fb5e5e5ccc21df6be6951c57b1864a635d8db4e2d5ceae1a25fd0e85062495408daaf590ec360752a461d1becdc693023fb0197c3c59a2



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan, org. nr 769631-7598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan för år 2025.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda 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 på 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 Karlstads Kyrkliga Stadsmission, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på 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 identifierar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbyggan för år 2025 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad dagen för min elektroniska påskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB