

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad
769631-9859



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad med säte i Karlstads Kommun 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 Vänersnipan 4 består av ett flerbostadshus med totalt 62 bostadsrättslägenheter och en lokal. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rok
18 st 2 rok
8 st 3 rok
19 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 4 428 m². Total lokalyta är 57 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2022-2023.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m² boarea eller enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Styrelsen skall enligt gällande stadgar § 8 upprätta en underhållsplan senast 3 år efter slutbesiktning av föreningens fastighet.

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 2025-05-21 följande sammansättning:

Kent Östman	Ledamot	Ordförande
Jacob Höij	Ledamot	
Ingemar Johansson	Ledamot	
Magnus Axelsson	Ledamot	
Samir Masic	Ledamot	
Marianne Ahlstrand	Ledamot	
Emir Maglic	Ledamot	
Patrik Lindahl	Suppleant	
Djenifer Aristidou	Suppleant	
Marcus Hillerström	Suppleant	
Marianne Nilsson	Suppleant	

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

Arvode till styrelsen har utgått med 62 700 kr inkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Åsa Axell BoRevision Sverige AB

Valberedning

Johanna Larsson Sammankallande
Anders Knoph
Alexander Sundell

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-14.

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
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett. Vid bokslutsdagen äger PEAB Bostad AB fortsatt två bostadsrätter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sedan avräkningsdagen varit involverad i en rättslig tvist avseende upplåtelsen av en av föreningens bostadsrätter. Då den ursprungliga avtalsparten inte kunnat fullgöra sina åtaganden enligt upplåtelseavtalet har föreningen tvingats upplåta bostadsrätten till ett lägre pris än vad som fastställts i det ursprungliga avtalet.

Till följd av detta uppgick föreningens utestående fordran på den ursprungliga avtalsparten per den 31 december 2024 till 796 861 kronor. Under 2025 tillkom ytterligare fordringar om cirka 104 700 kronor, vilket innebär att föreningens totala anspråk uppgick till 901 562 kronor. Fordran avser ersättning för advokatkostnader, räntekostnader samt uteblivna månadsavgifter som föreningen åsamkats till följd av situationen.

Enligt överenskommelse med Peab AB ersattes föreningens fordringar i samband med tillträdet av den aktuella bostadsrätten den 17 juni 2026. Föreningen har därmed inte lidit någon ekonomisk skada till följd av tvisten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2025, genomsnittlig årsavgift är ca. 959 kr per m². 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 341	4 383	0	0
Resultat efter finansiella poster	-788	-660	-9 938	-4 412
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	959	969	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	87,4	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 444	13 512	13 580	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 617	13 686	13 755	0
Räntekänslighet (%)	14,2	14,1	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	161	-2 190	-984
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	193	0	0
Balansomslutning	213 248	215 146	219 108	174 603
Soliditet (%)	71,4	69,5	52,5	-2,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar årliga underskott i enlighet med gällande redovisningsprinciper, främst till följd av omfattande avskrivningar. 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 upprätthålla 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
Belopp vid årets ingång	86 540 000	78 031 000		-14 350 174	-660 117	149 560 709
Inbetalda insatser	2 000 000	1 495 000				3 495 000
Disposition av föregående års resultat:				-660 117	660 117	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			154 980	-154 980		0
Årets resultat					-787 729	-787 729
Belopp vid årets utgång	88 540 000	79 526 000	154 980	-15 165 271	-787 729	152 267 980

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-15 165 271
årets förlust	-787 729
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-15 953 000

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll	154 980
i ny räkning överföres	-16 107 980
Att balansera i ny räkning	-15 953 000

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	4 340 900	4 383 103
Övriga rörelseintäkter	3	133 148	524 004
Summa rörelseintäkter		4 474 048	4 907 107
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 350 399	-1 479 688
Övriga externa kostnader	5	-191 132	-220 646
Personalkostnader	6	-62 747	0
Avskrivningar	7	-1 368 469	-1 368 469
Summa rörelsekostnader		-2 972 747	-3 068 803
Rörelseresultat		1 501 301	1 838 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		865	4 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 289 895	-2 502 707
Summa finansiella poster		-2 289 030	-2 498 421
Resultat efter finansiella poster		-787 729	-660 117
Årets resultat		-787 729	-660 117

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	211 948 653	213 317 122
Summa materiella anläggningstillgångar		211 948 653	213 317 122
Summa anläggningstillgångar		211 948 653	213 317 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 800	924
Övriga fordringar		19 358	1 059 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	110 436	140 698
Summa kortfristiga fordringar		134 594	1 200 769
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 164 485	627 661
Summa kassa och bank		1 164 485	627 661
Summa omsättningstillgångar		1 299 079	1 828 430
SUMMA TILLGÅNGAR		213 247 732	215 145 552

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 066 000	164 571 000
Fond för yttre underhåll		154 980	0
Summa bundet eget kapital		168 220 980	164 571 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 165 271	-14 350 174
Årets resultat		-787 729	-660 117
Summa fritt eget kapital		-15 953 000	-15 010 291
Summa eget kapital		152 267 980	149 560 709
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 994 882	45 223 338
Summa långfristiga skulder		44 994 882	45 223 338
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 302 902	15 379 054
Leverantörsskulder		158 832	133 897
Skatteskulder		18 450	267 210
Övriga skulder		48 388	4 167 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	456 298	414 086
Summa kortfristiga skulder		15 984 870	20 361 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 247 732	215 145 552

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-787 729	-660 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 368 469	1 368 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		580 740	708 352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		823 247	-888 841
Förändring av leverantörsskulder		24 935	-3 882 783
Förändring av kortfristiga skulder		-4 082 490	3 877 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 653 568	-185 300
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		0	-38 392 324
Amortering av lån		-304 608	-304 608
Inbetalda insatser		3 495 000	35 276 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 190 392	-3 420 932
Årets kassaflöde		536 824	-3 606 232
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		627 661	4 233 893
Likvida medel vid årets slut		1 164 485	627 661

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (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 redovisas 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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.

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 bostäder	3 931 951	4 048 774
Hyror lokaler	94 552	92 628
Kabel-TV & Bredband	124 965	119 778
Eldebitering (IMD)	189 434	121 923
Summa	4 340 902	4 383 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattningslägenhet	12 950	19 600
Övriga intäkter	120 189	504 380
Öresutjämning	9	23
Summa	133 148	524 003

Övriga intäkter 2025 består till stor del av ersättningen för tvisten (se beskrivning i förvaltningsberättelsen).

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	137 481	205 055
Reparation och underhåll	21 797	13 669
Hisskostnader	46 874	21 360
El	246 146	301 727
Fjärrvärme	330 903	382 467
Vatten och avlopp	199 959	180 101
Sophämtning (renhållning)	94 059	105 772
Snöröjning & sandning	26 392	114 494
Fastighetsförsäkring	38 909	55 905
Kabel-tv & bredband	129 278	56 463
Fastighetsskatt	9 240	9 210
Förbrukningsinventarier och material	25 636	0
Övriga driftskostnader	43 724	33 465
Summa	1 350 398	1 479 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	30 547	19 500
Förvaltningskostnader	71 829	70 679
Konsultkostnader	45 015	86 788
Övrig administration	43 741	43 679
Summa	191 132	220 646

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	49 100	0
Sociala kostnader	13 647	0
Summa	62 747	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	214 799 600	214 799 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 799 600	214 799 600
Ingående avskrivningar	-1 482 478	-114 009
Årets avskrivningar	-1 368 469	-1 368 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 850 947	-1 482 478
Utgående redovisat värde	211 948 653	213 317 122
Taxeringsvärde Karlstad Vänersnipan 4		
Taxeringsvärden byggnader	119 761 000	117 758 000
Taxeringsvärden mark	28 163 000	29 163 000
Summa	147 924 000	146 921 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	161 321 915	162 690 384
Bokfört värde mark	50 626 738	50 626 738
Summa	211 948 653	213 317 122

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 792	32 151
Fastighetsskötsel	32 815	31 954
Förvaltningsarvode	19 353	19 119
Kabel-TV & Bredband	21 485	21 206
Upplupen intäkt	0	34 970
Övrigt	2 990	1 298
Summa	110 435	140 698

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	3,03	2029-12-28	76 152	15 074 446
SEB	3,67	2026-12-28	76 152	15 074 446
SEB	3,57	2027-12-28	76 152	15 074 446
SEB	3,59	2028-12-28	76 152	15 074 446
			304 608	60 297 784
Kortfristig del av långfristig skuld				-15 302 902
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				44 994 882

Med befintliga låns amorteringstakt (304 608 kr per år) kommer föreningens låneskuld uppgå till ca. 58 774 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottshyror/avgifter	319 058	287 253
Upplupna utgiftsräntor	11 609	12 432
El, Fjärrvärme och renhållning	86 571	74 561
Upplupet revisionsarvode	39 000	39 000
Övrigt	60	840
Summa	456 298	414 086

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 907 000	60 907 000
Summa	60 907 000	60 907 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kent Östman
Ordförande

Jacob Höij
Ledamot

Ingemar Johansson
Ledamot

Magnus Axelsson
Ledamot

Marianne Ahlstrand
Ledamot

Samir Masic
Ledamot

Emir Maglic
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1569678 byte)

SHA-512: 3e4a3081b83a6ad71f9a4f7b48fe2e61269c0
21bc913bf3f5a0f4a558b58efc2cfba558659c98fc400b
69cc4adb4611ad64594c69b86489dd27c82c2bf54ca95

Underskrifter

2026-03-18 19:24:50 (CET)



Anders Magnus Axelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 15:48:01 (CET)



Emir Maglic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 10:04:35 (CET)



Jacob Höij

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 14:20:42 (CET)



Kenneth Ingemar Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 09:49:10 (CET)



Kent Östman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 18:36:13 (CET)



Marianne Ahlstrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 08:43:03 (CET)



Samir Masic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 17:07:04 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet 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:

405d5e8126475f282d21cc09556ce972145783f30b5bfd281a2857d37935c560b42091783e38d9109c881bb07e9b4432f4ed9cedaa874077980e7a22eeee4dce



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 Ekan i Karlstad, org.nr. 769631-9859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ekan 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 revisionssed 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 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 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 överträdelser 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
Av föreningen vald revisor

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: 5.150.xxx.xxx

2026-03-26 15:46:03 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 validerings verktyg för digitala signaturer.