

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad
769635-8576



Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajaken 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 Kajaken 4 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 6 289 m².

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

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr/m² boarea eller enligt underhållsplan. Överföringen görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats på stämman och tas ej som kostnader i resultaträkningen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2073. Rekommenderad årlig avsättning till underhållsfonden är 1 646 000 kr. Bedöms som aktuell. På grund av kommande byte av redovisningsregelverk från K2 till K3 har avsättning till fonden gjorts med 30:-/kvm.

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 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Jill Mattsson	Ledamot	Ordförande från och med 2026-06-11
Joakim Karas	Ledamot	
Fatima Da Silva	Ledamot	
Dan Werme	Ledamot	
Hans-Olof Ehn	Suppleant	
Ingela Kihlman	Suppleant	

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Valberedning

Eva Forsgård
Margareta Grahm

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten om cirka 1,7 Mkr. Till följd av detta bedöms föreningen ha begränsade möjligheter att redovisa större positiva resultat under de kommande åren, vilket kan medföra ett fortsatt negativt fritt eget kapital.

Mot bakgrund av att föreningen har ett betydande totalt eget kapital samt en betryggande likviditet, gör styrelsen bedömningen att detta för närvarande inte medför några väsentliga negativa konsekvenser för föreningen.

Kassaflödet för år 2025 är positivt och uppgår till cirka 265 tkr, vilket framgår på sida 8.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade för 2025, genomsnittlig årsavgift är ca 806 kr per m². Från och med 1/1-2026 höjdes årsavgifterna med 2%

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 384	5 380	4 806	4 589
Resultat efter finansiella poster	-167	-231	1	102
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	806	715	681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,24	89,10	88,74	88,56
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 071	11 270	11 637	11 853
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 071	11 270	11 637	11 853
Räntekänslighet (%)	13,73	13,98	16,26	17,41
Snittränta på låneskuld (%)	2,25	2,78	2,37	1,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	175	154	149
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	244	281	296
Balansomslutning	270 782	272 295	274 665	275 829
Soliditet (%)	73,83	73,47	72,90	72,60

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	138 358 000	61 342 000	707 512	-88 310	-230 843	200 088 359
Disposition av föregående års resultat:				-230 843	230 843	0
Reservering till yttre fond			1 646 000	-1 646 000		0
Årets resultat					-166 863	-166 863
Belopp vid årets utgång	138 358 000	61 342 000	2 353 512	-1 965 153	-166 863	199 921 496

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-1 965 153
årets resultat	-166 863
Återstår till stämmans förfogande	-2 132 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	188 670
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-86 103
i ny räkning överföres	-2 234 583
Att balansera i ny räkning	-2 132 016

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	5 383 629	5 379 804
Övriga rörelseintäkter	3	362 690	311 217
Summa rörelseintäkter		5 746 319	5 691 021
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 155 080	-2 007 106
Övriga externa kostnader	5	-242 484	-250 138
Personalkostnader och arvoden	6	-76 498	-75 304
Avskrivningar	7	-1 747 958	-1 747 958
Summa rörelsekostnader		-4 222 020	-4 080 506
Rörelseresultat		1 524 299	1 610 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	13 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 691 475	-1 854 600
Summa finansiella poster		-1 691 162	-1 841 358
Resultat efter finansiella poster		-166 863	-230 843
Årets resultat		-166 863	-230 843

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	267 949 242	269 697 200
Summa materiella anläggningstillgångar		267 949 242	269 697 200
Summa anläggningstillgångar		267 949 242	269 697 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 961	12 574
Övriga fordringar	9	70 670	65 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	164 851	189 977
Summa kortfristiga fordringar		238 482	268 232
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 632 631	2 367 634
Summa kassa och bank		2 632 631	2 367 634
Summa omsättningstillgångar		2 871 113	2 635 866
SUMMA TILLGÅNGAR		270 820 355	272 333 066

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 358 000	138 358 000
Upplåtelseavgifter		61 342 000	61 342 000
Fond för yttre underhåll		2 353 512	707 512
Summa bundet eget kapital		202 053 512	200 407 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 965 153	-88 310
Årets resultat		-166 863	-230 843
Summa fritt eget kapital		-2 132 016	-319 153
Summa eget kapital		199 921 496	200 088 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	55 944 888	34 246 386
Summa långfristiga skulder		55 944 888	34 246 386
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	11	13 681 164	36 627 914
Leverantörsskulder		336 839	349 897
Skatteskulder		51 170	52 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	884 798	968 150
Summa kortfristiga skulder		14 953 971	37 998 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 820 355	272 333 066

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-166 863	-230 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 747 958	1 747 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 581 095	1 517 115
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		28 560	2 597
Förändring av kortfristiga skulder		-96 409	172 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 513 246	1 691 982
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 248 248	-2 311 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 248 248	-2 311 040
Årets kassaflöde		264 998	-619 058
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 367 634	2 986 692
Likvida medel vid årets slut		2 632 632	2 367 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Fastighetslån

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

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) exkl. eldebitering.

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	5 070 379	5 070 512
Hyror	10 900	9 600
Hyror bilplats & garage	302 350	299 690
Summa	5 383 629	5 379 802

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	273 417	268 191
Övernattningsslägenhet	38 400	9 600
Övriga intäkter	50 861	33 414
Öresutjämning	13	12
Summa	362 691	311 217

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	313 631	243 232
Filter, ventilation och OVK	3 836	0
Reparation och underhåll	86 103	17 511
Hisskostnader	93 365	41 474
El	361 932	308 234
Fjärrvärme	543 973	530 020
Vatten och avlopp	254 737	265 386
Renhållning och sophämtning	105 136	105 396
Snöröjning och halkbekämpning	2 612	19 310
Fastighetsförsäkring	64 979	63 203
Kabel-tv och bredband	254 079	254 339
Bevakningskostnader	6 357	10 039
Fastighetsskatt	24 990	26 180
Förbrukningsinventarier och material	2 755	14 615
Diverse övriga kostnader	36 595	108 167
Summa	2 155 080	2 007 106

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	16 740	16 128
Revisionsarvode (extern)	24 210	20 090
Förvaltningskostnader avt	115 892	114 096
Konsultkostnader	25 100	47 159
Förvaltningskostnader bes	60 542	52 665
Summa	242 484	250 138

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	17 698	18 004
Summa	76 498	75 304

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	278 000 000	278 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 000 000	278 000 000
Ingående avskrivningar	-8 302 800	-6 554 842
Årets avskrivningar	-1 747 958	-1 747 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 050 758	-8 302 800
Utgående redovisat värde	267 949 242	269 697 200
Taxeringsvärde Kajaken 4		
Taxeringsvärden byggnader	164 499 000	166 618 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	37 000 000
Summa	199 499 000	203 618 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	199 704 242	201 452 200
Bokfört värde mark	68 245 000	68 245 000
Summa	267 949 242	269 697 200

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran PEAB Bostad AB	38 066	38 066
Skattekonto	28 038	27 615
Momsfordran	4 566	0
Summa	70 670	65 681

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	5 794	5 794
Fastighetsförsäkring	52 572	49 616
Ekonomisk förvaltning	30 555	30 098
Kabel-TV och bredband	63 270	63 270
Skatt	0	26 729
Övrigt	12 660	14 470
Summa	164 851	189 977

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amotering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	1,36	2027-04-30	756 748	21 937 886
Stadshypotek	2,79	2029-04-30	391 500	22 946 750
Stadshypotek	2,374	2026-05-04	0	12 432 916
Stadshypotek	2,49	2028-09-30	100 000	12 308 500
			1 248 248	69 626 052

Kortfristig del av långfristig skuld	-13 681 164
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	55 944 888

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 248 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 63 385 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	255 061	349 417
Förskottshyror/avgifter	429 544	414 521
Fastighetsskötsel & underhåll	0	8 267
El	42 954	42 252
Fjärrvärme	70 408	66 573
Renhållning & sophämtning	9 138	9 356
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 474	18 004
Övrigt	420	2 460
Summa	884 799	968 150

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 300 000	78 300 000
Summa	78 300 000	78 300 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jill Mattsson
Ordförande

Joakim Karas
Ledamot

Dan Werme
Ledamot

Fatima Da Silva
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1529367 byte)

SHA-512: e11b9e75d1ca6f40a6fc902918973ad320a77
7f4171144db375fd1251a563d15689b9bbd19e4c305a77
5b30f7b2902d004eaea1a11820e92d6062136e467d4ea

Underskrifter

2026-05-12 15:54:35 (CET)



Dan Werme

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-14 21:52:51 (CET)



Fatima Aparecida Da Silva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 14:59:47 (CET)



Hans-Jürgen Ernst Joakim Karas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 14:41:18 (CET)



Jill Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 05:44:09 (CET)



Urban Johansson

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:

d56639977c53f9f945ce8c8d53aa9e7fcaa1dd1aba7f2d65da9bc86c0749b82157cc617c126720eba0a8134306f5b313d3700de931c6333e5ffb3de5644ccb1

f



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad

Org.nr 769635-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar

revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på

ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion a0a40dbf-62c9-4130-b09c-f1064cb5a73d

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-18 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-18**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-05-18

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.