

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad

769631-6889



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Kajaken 3 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Kajaken 3 består av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 130 bostadsrättslägenheter och en lokal. Ett gemensamt garage med 46 p-platser finns under byggnaden. Fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

27st 1 rok
40st 2 rok
48st 3 rok
13st 4 rok
2st 5 rok

1st bostadsrättslokal om 81 m².

Den totala boytan är ca. 9 069 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. 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 upprättad och av styrelsen antagen underhållsplan från 2023 som sträcker sig till 2076.

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 samt mindre amorteringar på föreningens lån i närtid.

ABZ
KB
KF
ll

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-03-20 haft följande sammansättning:

Kristina Brandelius	Ledamot	Ordförande
Anna Wall	Ledamot	
Kjell Fagrell	Ledamot	
Ann-Britt Lassbo	Ledamot	
Christoffer Lindholm	Ledamot	
Conny Andersson	Suppleant	
Boo Olsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Morgan Michel ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Anita Andersson Sammankallande
Markus Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-06.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 202 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sjutton överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en två övernattningsslägenheter, en i trapphus A och en i trapphus D. Gemensamt tvättstuga finns i trapphus B. Föreningen har även en gemensam takterass med tillhörande pentry.

ABL
KF
KO
US
ll

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutliga garantibesiktningar efter 5 år har genomförts tillsammans med PEAB. Efter besiktningarna har PEAB med underleverantörer åtgärdat kvarstående fel och brister. Putsskador på fasaderna kommer att åtgärdas under våren 2024.

Föreningen har efter upphandling anlitat VentAktör för OVK och rengöring av ventilationssystemet. Kvarstående åtgärder kommer att genomföras under januari 2024.

Föreningen har erhållit elstöd på 224.467 kr.

De två övernattningslägenheterna är uppskattade och har hög bokningsfrekvens. Lägenheterna har under året uppgraderats med nya sängar mm.

Föreningen har tecknat serviceavtal med Rydahls El för maskinerna i tvättstugan.

Styrelsen har regelbunden rondering och översyn av de gemensamma delarna av fastigheten. Tvättstugan och övernattningslägenheterna avsynas veckovis.

Vattenskador Bogsprötsgatan 23 har reglerats inom garanti utan kostnader för föreningen.

Boende Morgan Michel, tidigare brandbefäl, har gjort regelbunden brandöversyn.

Cykelrensning har utförts för att skapa utrymme i cykelrum och förråd.

Trädgårdsgruppen har försett gårdar och entréer med växter och adventssmyckning.

Adventsmingel för medlemmarna med besök av tomten genomfördes i december.

Föreningen har gjort extra amorteringar på lån med totalt 1,5 Mkr utöver plan.

Under året avgick på grund av flytt Boo Olsson som suppleant ur styrelsen och Sebastian Nilsson ur valberedningen. Trädgårdsgruppen med Kjell Fagrell och Conny Andersson ur styrelsen har haft stor hjälp av Gunilla Fagrell, Anita Andersson och Bosse Lindqvist. Som adjungerad styrelseledamot och boll-plank har Pär-Åke Sjöberg utan ersättning stöttat styrelsen och varit rådgivande i frågor rörande fastighetsteknik, driftenergi, besiktningarbete samt deltagit i möten med PEAB och HSB.

Föreningen har under 2023 haft högre konsultkostnader; totalt ca 160.000 kr. Kostnaderna består av: Sustend Underhållsplan (engångskostnad) 82.000 kr, Abacum genom besiktningssman Per-Anders Norman för utförande av garantibesiktningar 62.000 kr. Därtill har Pär-Åke Sjöberg genom sin firma Kiora konsult ersatts med 16.500 kr för konsultarbete utöver ovan nämnda. Uppgifter som ersatts är: upphandling av UH-plan, terrassväggar och OVK, upprättande av grannytrande för bygglov intilliggande kvarter samt genomgång med entreprenörer inför och efter OVK.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året som till största del förklaras med högre underhåll och reparationskostnader samt ökningar av taxebundna avgifter. Föreningen har även haft något högre konsultkostnader under året. Därtill har en justering gjorts av föreningens avskrivningsplan gjorts ner till 120 år vilket ökat avskrivningskostnaderna med 205 tkr samt att räntekostnaderna ökat med ca 150 tkr.

ABL
R
W
K
K
B

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras i huvudsak av en hög avskrivningsnivå och ett högre ränteläge. Kassaflödet är negativt på grund av extraamorteringar. Det är styrelsens bedömning att föreningen de närmaste åren kommer att ha relativt lite kostnader för underhåll. Ökade drifts- och räntekostnader kommer balanseras med nivån på amorteringar av föreningens lån samt ökat av avgiftsuttag vid behov.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% inför 2023, genomsnittlig årsavgift efter höjningen är ca 683 kr per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034). Fastighetsskatt betalas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 754	6 430	6 429	6 513
Resultat efter finansiella poster	-510	-635	20	154
Årsavgift per m ² (kr)	683	656	656	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	86	87	86
Skuldsättning per m ² (kr)	11 418	11 813	12 275	12 577
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	11 418	11 813	12 275	12 577
Snittränta på låneskuld (%)	2,21	1,80	1,09	1,09
Räntekänslighet (%)	17	18	19	19
Energikostnad per m ² (kr)	195	205	188	141
Sparande per m ² (kr)	213	178	258	290
Balansomslutning	366 995	369 721	374 591	377 190
Soliditet (%)	71,10	70,65	69,90	69,40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

ABL
KFC
KB

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 000 000	78 151 000	793 537	-114 265	-634 501	261 195 771
Disposition av föregående års resultat:				-634 501	634 501	0
Reservering till yttre fond			272 070	-272 070		0
Årets resultat					-509 801	-509 801
Belopp vid årets utgång	183 000 000	78 151 000	1 065 607	-1 020 836	-509 801	260 685 970

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-1 020 837
årets resultat	-509 801
Återstår till stämmans förfogande	-1 530 638

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	956 082
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-66 000
i ny räkning överföres	-2 420 720
Att balansera i ny räkning	-1 530 638

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

ABL
VF
KB

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 754 133	6 429 796
Övriga rörelseintäkter	3	978 888	450 536
Summa rörelseintäkter		7 733 021	6 880 332
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 615 955	-3 408 147
Övriga externa kostnader	5	-413 753	-252 118
Personalkostnader och arvoden	6	-127 969	-124 332
Avskrivningar	7	-2 462 008	-2 256 838
Summa rörelsekostnader		-6 619 685	-6 041 435
Rörelseresultat		1 113 336	838 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 558	1 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 627 695	-1 474 547
Summa finansiella poster		-1 623 137	-1 473 398
Resultat efter finansiella poster		-509 801	-634 501
Årets resultat		-509 801	-634 501

ABL
TR
Y
VF
KB

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	365 751 640	368 213 648
Summa materiella anläggningstillgångar		365 751 640	368 213 648
Summa anläggningstillgångar		365 751 640	368 213 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 248	1 500
Övriga fordringar		32 875	32 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	179 159	126 116
Summa kortfristiga fordringar		216 282	159 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		821 598	1 347 859
Summa kassa och bank		821 598	1 347 859
Summa omsättningstillgångar		1 037 880	1 507 821
SUMMA TILLGÅNGAR		366 789 520	369 721 469

ABL
VF KB

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 000 000	183 000 000
Upplåtelseavgifter		78 151 000	78 151 000
Fond för yttre underhåll		1 065 607	793 537
Summa bundet eget kapital		262 216 607	261 944 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 020 837	-114 265
Årets resultat		-509 801	-634 501
Summa fritt eget kapital		-1 530 638	-748 766
Summa eget kapital		260 685 969	261 195 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	61 843 822	99 475 706
Summa långfristiga skulder		61 843 822	99 475 706
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristg del)	10	42 631 884	7 660 904
Leverantörsskulder		324 349	278 831
Skatteskulder		112 640	104 960
Övriga skulder		58 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 132 216	1 005 297
Summa kortfristiga skulder		44 259 729	9 049 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 789 520	369 721 469

ABL 

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-509 801	-634 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 462 008	2 256 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 952 207	1 622 337
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-56 320	25 219
Förändring av kortfristiga skulder	238 756	-56 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 134 643	1 590 652
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 660 904	-4 185 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 660 904	-4 185 904
Årets kassaflöde	-526 261	-2 595 252
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 347 859	3 943 112
Likvida medel vid årets slut	821 598	1 347 860

W ll
TR KF KB
ABL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

ABL
IKF KB

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 enligt punkt 6 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 utranteringar 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.

ABL  KFRB

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 245 332	5 947 575
Garagehyror	496 800	470 220
Förrådshyror	12 000	12 000
Summa	6 754 132	6 429 795

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	569 826	369 484
Övernattningslägenhet & 1	57 000	47 700
Försäkringsersättning	0	16 366
Övriga intäkter	352 068	16 985
Öresutjämning	5	0
Summa	978 899	450 535

224 000 kr av posten övriga intäkter avser elstöd.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 159	42 096
Lokalvård	179 256	173 100
Filter/Ventilation	67 951	28 965
OVK	74 131	0
Reparation och underhåll	372 058	106 397
Hisskostnader	55 219	63 416
El	786 948	947 145
Fjärrvärme	677 730	621 771
Vatten och avlopp	323 574	288 026
Renhållning/sophämtning	222 799	209 089
Självrisker	1 500	0
Snöröjning & halkbekämpning	5 194	5 818
Fastighetsförsäkring	128 098	111 402
Bevakningskostnader	8 896	8 168
Trädgårdskostnader	35 382	45 431
Kabel-tv och bredband	348 984	349 205
Fastighetsskatt	56 320	56 320
Övrigt	217 754	351 797
Summa	3 615 953	3 408 146

ABL  KF KD

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader avtal	148 160	133 655
Revision	23 991	27 155
Konsultkostnader	160 822	25 195
Övrig administration	80 779	66 113
Summa	413 752	252 118

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	96 600
Ersättning förlorad arbetsinkomst	0	1 440
Lön extra arbete	0	3 750
Sociala avgifter	22 969	22 542
Summa	127 969	124 332

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	377 241 000	377 241 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 241 000	377 241 000
Ingående avskrivningar	-9 027 352	-6 770 514
Årets avskrivningar	-2 462 008	-2 256 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 489 360	-9 027 352
Utgående redovisat värde	365 751 640	368 213 648
Taxeringsvärde Karlstad Kajaken 3		
Taxeringsvärden byggnader	242 400 000	242 400 000
Taxeringsvärden mark	52 232 000	52 232 000
Summa	294 632 000	294 632 000
Bokförda värden		
Bokfört värde byggnader	284 156 810	286 413 648
Bokfört värde mark	81 800 000	81 800 000
Summa	365 956 810	368 213 648

Avskrivningsplanen har ändrats under 2023 från 130 till 120 år. Därför redovisas en högre avskrivning för året jämfört med 2022.

ABL R UF Kb

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV och bredband	58 164	58 164
Fastighetsförsäkring	47 075	40 935
Förvaltningsarvode	40 575	0
UH-plan (Sustend)	13 681	0
Övrigt	19 664	27 017
Summa	179 159	126 116

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,36	2024-03-01	386 960	36 857 940
Stadshypotek AB	1,20	2027-03-01	386 972	31 858 883
Swedbank Hypotek AB	4,703	2024-02-28	1 500 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,590	2027-02-25	386 972	30 758 883
			2 660 904	104 475 706
Avgår kortfristig del				-42 631 884
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				61 843 822

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 161 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 98 671 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	608 187	617 050
Upplupna räntor	99 263	96 806
Fjärrvärme	206 638	108 521
El	178 016	136 949
Renhållning/sophämtning	17 611	17 377
Revision	22 500	22 500
Övrigt	0	6 094
Summa	1 132 215	1 005 297

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	116 090 000	116 090 000
Summa	116 090 000	116 090 000

ABL  KF KB

Karlstad 2024- 03-02



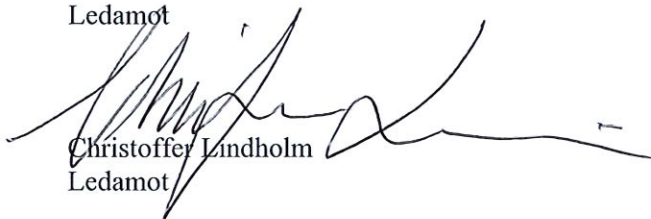
Kristina Brandelius
Ordförande



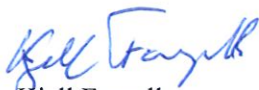
Anna Wall
Ledamot



Ann-Britt Lassbo
Ledamot



Christoffer Lindholm
Ledamot



Kjell Fagrell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad org.nr 769631-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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 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 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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tryggt 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 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.

Karlstad den 25/3-2024



Urban Johansson

Auktoriserad revisor