

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad
769631-6889



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 enligt föreningens stadgar §54 göras årligen med ett belopp enligt upprättad 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 upprättad och av styrelsen antagen underhållsplan från 2023 som sträcker sig till 2072.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-11 haft följande sammansättning:

Kristina Brandelius	Ledamot	Ordförande
Anna Wall	Ledamot	
Ann-Britt Lassbo	Ledamot	
Christoffer Lindholm	Ledamot	
Andrea Pettersson	Ledamot	
Delav Demirbag	Suppleant	
Nils-Göran Ström	Suppleant	

Vid stämman avgick Kjell Fagrell och Conny Andersson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls 2024-02-29 där beslut om nya stadgar antogs.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Urban Johansson	WeAudit Sweden AB
-----------------	-------------------

Valberedning

Annelie Johansson	Sammankallande
-------------------	----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-14.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	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 196 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nitton överlåtelse 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.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen antog nya stadgar efter beslut på en extra stämma och ordinarie föreningsstämma.

PEAB tillsammans med underleverantör Movent injusterade och återställde ventilationssystemet enligt besiktningsprotokoll.

PEAB tillsammans med underleverantör Murverket åtgärdade fasader och hängrännor enligt besiktningsprotokoll.

Planteringslådorna på den lilla innergården gjordes om till sittbänkar.

I garaget linjerades parkeringsytorna om och en grovstädning av ventilationstrummor, vattenledningar mm gjordes i samband med detta.

Nödtelefonerna i samtliga fyra hissar uppgraderades till 4G-nätet

Nytt avtal om fastighetsskötsel tecknades med FF Fastighetsservice från 1/10.

Nytt elavtal 2 år tecknades med Karlstad Energi från 1/7.

Tillsammans med grannföreningen Brf Kajaken genomfördes en cykelrensning.

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

En hjärtstartare har köpts in och satts upp i Miljörummet.

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

Under året avgick Kjell Fagrell och Conny Andersson ur styrelsen. Som adjungerad styrelseledamot och boll-plank har Pär-Åke Sjöberg utan ersättning stöttat styrelsen och varit rådgivande i frågor rörande fastighetsteknik, driftenergi, besiktningsarbete samt deltagit i möten med PEAB och underleverantörer.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras i huvudsak av en hög avskrivningsnivå och ett högre ränteläge där räntekostnaderna ökat med ca. 1 mkr jämfört med föregående år. 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 2024, genomsnittlig årsavgift är ca 717 kr per m². Från och med 1/1-2025 höjdes årsavgifterna med 2%.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 101	6 754	6 430	6 429
Resultat efter finansiella poster	-1 428	-510	-635	20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	683	650	650
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,58	80,76	86,65	86,63
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 313	11 418	11 709	12 166
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 313	11 418	11 709	12 166
Räntekänslighet (%)	15,77	16,73	18,01	18,72
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	254	189	256
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	195	203	186
Balansomslutning	364 460	366 790	369 721	374 591
Soliditet (%)	71,13	71,07	70,65	69,90

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	183 000 000	78 151 000	1 065 607	-1 020 836	-509 801	260 685 970
Disposition av föregående års resultat:				-509 801	509 801	0
Reservering till yttre fond			956 082	-956 082		0
Ianspråktagande ur yttre fond			-66 000	66 000		0
Årets resultat					-1 427 656	-1 427 656
Belopp vid årets utgång	183 000 000	78 151 000	1 955 689	-2 420 719	-1 427 656	259 258 314

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-2 420 719
årets resultat	-1 427 656
Återstår till stämmans förfogande	-3 848 375

Styrelsen föreslår att resultatmedlen behandlas så

till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	977 394
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-149 000
i ny räkning överföres	-4 676 769
Att balansera i ny räkning	-3 848 375

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 101 320	6 754 133
Övriga rörelseintäkter	3	753 338	978 888
Summa rörelseintäkter		7 854 658	7 733 021
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 761 978	-3 615 955
Övriga externa kostnader	5	-311 866	-413 753
Personalkostnader och arvoden	6	-141 740	-127 969
Avskrivningar	7	-2 462 008	-2 462 008
Summa rörelsekostnader		-6 677 592	-6 619 685
Rörelseresultat		1 177 066	1 113 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		456	4 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 605 178	-1 627 695
Summa finansiella poster		-2 604 722	-1 623 137
Resultat efter finansiella poster		-1 427 656	-509 801
Årets resultat		-1 427 656	-509 801

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	363 289 632	365 751 640
Summa materiella anläggningstillgångar		363 289 632	365 751 640
Summa anläggningstillgångar		363 289 632	365 751 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 041	4 248
Övriga fordringar		32 884	32 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	318 434	179 159
Summa kortfristiga fordringar		369 359	216 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		801 362	821 598
Summa kassa och bank		801 362	821 598
Summa omsättningstillgångar		1 170 721	1 037 880
SUMMA TILLGÅNGAR		364 460 353	366 789 520

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		183 000 000	183 000 000
Upplåtelseavgifter		78 151 000	78 151 000
Fond för yttre underhåll		1 955 689	1 065 607
Summa bundet eget kapital		263 106 689	262 216 607

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 420 719	-1 020 837
Årets resultat		-1 427 656	-509 801
Summa fritt eget kapital		-3 848 375	-1 530 638

Summa eget kapital

259 258 314

260 685 969

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	61 072 038	61 843 822
Summa långfristiga skulder		61 072 038	61 843 822

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristg del)	10	42 440 264	42 631 884
Leverantörsskulder		564 577	324 349
Skatteskulder		112 640	112 640
Övriga skulder		3 061	58 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 009 459	1 132 216
Summa kortfristiga skulder		44 130 001	44 259 729

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

364 460 353

366 789 520

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 427 656	-509 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 462 008	2 462 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 034 352	1 952 207
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-153 077	-48 640
Förändring av kortfristiga skulder		61 892	231 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten		943 167	2 134 643
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	0
Amortering av lån		-1 463 404	-2 660 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-963 404	-2 660 904
Årets kassaflöde		-20 237	-526 261
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		821 598	1 347 859
Likvida medel vid årets slut		801 361	821 598

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).

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 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 564 921	6 245 332
Garagehyror	526 200	496 800
Förrådshyror	10 200	12 000
Summa	7 101 321	6 754 132

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	402 780	569 826
Övernattningslägenhet	48 390	57 000
Övriga intäkter	302 156	352 068
Öresutjämning	11	-5
Summa	753 337	978 889

Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av en engångsersättning från PEAB om 122 267 kronor. Därutöver ingår intäkter från pantsättnings- och överlåtelseavgifter, vilket även reflekteras i ökningen av övriga administrativa kostnader enligt not 5. Saldot för övriga intäkter inkluderar även fakturerade kostnader som delas med Kajaken (gemensamhetsanläggningen).

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	373 234	54 159
Lokalvård	95 448	179 256
Filter/Ventilation	81 884	67 951
OVK	0	74 131
Reparation och underhåll	197 967	372 058
Hisskostnader	147 745	55 219
El	709 479	786 948
Fjärrvärme	741 344	677 730
Vatten och avlopp	391 754	323 574
Renhållning/sophämtning	185 062	222 799
Självrisker	0	1 500
Snöröjning & halkbekämpning	28 178	5 194
Fastighetsförsäkring	149 697	128 098
Bevakningskostnader	12 965	8 896
Trädgårdskostnader	42 557	35 382
Kabel-tv och bredband	348 984	348 984
Fastighetsskatt	56 320	56 320
DinBox	8 002	0
Övrigt	191 357	217 754
Summa	3 761 977	3 615 953

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader avtal	157 800	148 160
Revision	24 709	23 991
Konsultkostnader	14 925	160 822
Övrig administration	114 432	80 779
Summa	311 866	413 752

Konslutkostnader år 2023 avser planeringsverktyg för underhållsplan.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	27 140	22 969
Summa	141 740	127 969

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	377 241 000	377 241 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 241 000	377 241 000
Ingående avskrivningar	-11 489 360	-9 027 352
Årets avskrivningar	-2 462 008	-2 462 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 951 368	-11 489 360
Utgående redovisat värde	363 289 632	365 751 640
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	281 489 632	284 156 810
Bokfört värde mark	81 800 000	81 800 000
Summa	363 289 632	365 956 810

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV och bredband	58 164	58 164
Fastighetsförsäkring	51 311	47 075
Fastighetsskötsel	83 734	0
Förvaltningsarvode	41 196	40 575
UH-plan (Sustend)	0	13 681
Fordran Rydahls (kredit)	8 750	0
Övrigt	75 278	19 664
Summa	318 433	179 159

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	4,26	2025-03-01	386 960	36 470 980
Stadshypotek AB	1,20	2027-03-01	386 972	31 471 911
Swedbank Hypotek AB	3,226	2025-02-28	0	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,59	2027-02-25	386 972	30 371 911
Swedbank Hypotek AB	3,224	2025-02-28	302 500	197 500
			1 463 404	103 512 302
Avgår kortfristig del				-42 440 264
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				61 072 038

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 165 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 97 683 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	636 324	608 187
Upplupna räntor	180 270	99 263
Fjärrvärme	90 635	206 638
El	64 220	178 016
Renhållning/sophämtning	15 509	17 611
Revision	22 500	22 500
Övrigt	0	0
Summa	1 009 458	1 132 215

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	116 090 000	116 090 000
Summa	116 090 000	116 090 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karlstad

Kristina Brandelius
Ordförande

Anna Wall
Ledamot

Ann-Britt Lassbo
Ledamot

Christoffer Lindholm
Ledamot

Andrea Pettersson
Ledamot

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 mars 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(1028382 byte)
SHA-512: 30dd25ed9324d48aac99e33e9de2b52e71cc8
54c0064026eefa8cbc5f23ebd8b671a1bb03961931e207
88a51cca7287df11aa7373704be1a77c410a844a6d1e5

Underskrifter

2025-03-06 11:22:07 (CET)



Andréa Erika Sofi Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 10:20:12 (CET)



Anna Wall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 11:46:07 (CET)



Ann-Britt Lassbo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 12:03:19 (CET)



Christofer Lindholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 11:04:30 (CET)



Eva Kristina Brandelius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 18:49:40 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

a07cb40569b18dad3ec0a162f88f522a1c8ffd3be99ea4909c30a853d3d31b8ea5fe1cbb717836dfda334bf989714a6257c0064a337a3029f879c8cb81f6247b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Karlstad den som framgår av min digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 74ffd394-1886-4e22-af17-1d89463ce2cc

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-06 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-06**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-03-06

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 dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.