

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad
769631-9859



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad med säte i Karlstads Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Folksam. 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 2024-03-12 följande sammansättning:

Peter Wipp	Ledamot	Ordförande
Jacob Höij	Ledamot	
Ingemar Johansson	Ledamot	
Johanna Larsson	Ledamot	
Kent Östman	Ledamot	
Araz Gomah Ali	Suppleant	
Emir Maglic	Suppleant	
Samir Masic	Suppleant	
Magnus Axelsson	Suppleant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2024-06-10 följande sammansättning:

Kent Östman	Ledamot	Ordförande
Jacob Höij	Ledamot	
Ingemar Johansson	Ledamot	
Johanna Larsson	Ledamot	Avgått under året
Magnus Axelsson	Ledamot	
Samir Masic	Ledamot	
Araz Gomah Ali	Ledamot	
Marianne Nilsson	Ledamot	
Emir Maglic	Suppleant	
Ted Lundgren	Suppleant	
Marianne Ahlstrand	Suppleant	

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

Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Åsa Axell BoRevision Sverige AB

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	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El
Karlstads Energi	Renhållning/sophämtning
Karlstads Energi	Fjärrvärme
Telia	Kabel-TV, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett. 9 bostadsrätter har under året upplåtits till PEAB Bostad AB enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är för närvarande involverad i en pågående rättslig tvist avseende upplåtelsen av en av föreningens bostadsrätter. Eftersom den ursprungliga avtalsparten inte har kunnat fullgöra sina åtaganden enligt avtalet, har föreningen varit tvungen att upplåta bostadsrätten till ett lägre pris än vad som fastställts i det ursprungliga upplåtelseavtalet.

Till följd av denna situation har föreningen per den 31 december 2024 en utestående fordran på den ursprungliga avtalsparten om totalt 796 861 kronor. Detta belopp omfattar full ersättning för advokatkostnader, räntekostnader samt de förlorade månadsavgifter som föreningen drabbats av.

Enligt överenskommelse med PEAB kommer föreningens fordringar ersättas av PEAB på den dag då tillträde av ovan nämnd bostadsrätt sker, preliminärt 2025-04-17. Föreningen kommer således gå skadefria.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/4 -2024 sänktes årsavgifterna med ca. 8%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 974 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer 169 kr/månad för basutbud på tv och bredband. För 2025 finns ingen avgiftsjustering planerad.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 383	0	0
Resultat efter finansiella poster	-660	-9 938	-4 412
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	969	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,4	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 512	13 580	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 686	13 755	0
Räntekänslighet (%)	14,1	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	-2 190	-984
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	0	0
Balansomslutning	215 146	219 108	174 603
Soliditet (%)	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 negativt, främst till följd av reglering av projektrelaterade poster. Styrelsen förväntar sig dock, efter genomfört budgetarbete under hösten 2024, att kassaflödet blir positivt från och med 2025. 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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 540 000	60 755 000	-4 411 977	-9 938 197	114 944 826
Inbetalda insatser	18 000 000	17 276 000			35 276 000
Disposition av föregående års resultat:			-9 938 197	9 938 197	0
Årets resultat				-660 117	-660 117
Belopp vid årets utgång	86 540 000	78 031 000	-14 350 174	-660 117	149 560 709

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-14 350 174
årets förlust	-660 117
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-15 010 291

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll	154 980
i ny räkning överföres	-15 165 271
Att balansera i ny räkning	-15 010 291

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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	4 383 103	0
Övriga rörelseintäkter	3	524 004	0
Summa rörelseintäkter		4 907 107	0
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 479 688	0
Övriga externa kostnader	5	-220 646	0
Avskrivningar	6	-1 368 469	-114 009
Summa rörelsekostnader		-3 068 803	-114 009
Rörelseresultat		1 838 304	-114 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 286	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 502 707	-9 824 188
Summa finansiella poster		-2 498 421	-9 824 188
Resultat efter finansiella poster		-660 117	-9 938 197
Årets resultat		-660 117	-9 938 197

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	213 317 122	214 685 591
Pågående nyanläggning	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 317 122	214 685 591
Summa anläggningstillgångar		213 317 122	214 685 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		924	0
Övriga fordringar		1 059 147	138 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 698	49 642
Summa kortfristiga fordringar		1 200 769	188 504
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		627 661	4 233 893
Summa kassa och bank		627 661	4 233 893
Summa omsättningstillgångar		1 828 430	4 422 397
SUMMA TILLGÅNGAR		215 145 552	219 107 988

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 571 000	129 295 000
Summa bundet eget kapital		164 571 000	129 295 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 350 174	-4 411 977
Årets resultat		-660 117	-9 938 197
Summa fritt eget kapital		-15 010 291	-14 350 174
Summa eget kapital		149 560 709	114 944 826
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	45 223 338	98 994 716
Summa långfristiga skulder		45 223 338	98 994 716
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 379 054	304 608
Leverantörsskulder		133 897	4 016 680
Skatteskulder		267 210	258 000
Övriga skulder		4 167 258	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	414 086	489 158
Summa kortfristiga skulder		20 361 505	5 168 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 145 552	219 107 988

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-660 117	-9 938 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 368 469	114 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	708 352	-9 824 188
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-888 841	-35 265
Förändring av leverantörsskulder	-3 882 783	4 016 680
Förändring av kortfristiga skulder	3 877 972	-4 504 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-185 300	-10 347 677
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-41 411 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 411 242
Finansieringsverksamheten		
Byggnadskreditiv	-38 392 324	-135 408 988
Amortering av lån	-304 608	0
Upptagna lån	0	60 907 000
Inbetalda insatser	35 276 000	129 295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 420 932	54 793 012
Årets kassaflöde	-3 606 232	3 034 093
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 233 893	1 199 800
Likvida medel vid årets slut	627 661	4 233 893

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 048 774	0
Hyror lokaler	92 628	0
Kabel-TV & Bredband	119 778	0
Eldebitering (IMD)	121 923	0
Summa	4 383 103	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övernattningslägenhet	19 600	0
Övriga intäkter	504 380	0
Öresutjämning	23	0
Summa	524 003	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	205 055	0
Reparation och underhåll	13 669	0
Hisskostnader	21 360	0
El	301 727	0
Fjärrvärme	382 467	0
Vatten och avlopp	180 101	0
Sophämtning (renhållning)	105 772	0
Snöröjning & sandning	114 494	0
Fastighetsförsäkring	55 905	0
Kabel-tv & bredband	56 463	0
Fastighetsskatt	9 210	0
Övriga driftskostnader	33 465	0
Summa	1 479 688	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	19 500	0
Förvaltningskostnader	70 679	0
Konsultkostnader	86 788	0
Övrig administration	43 679	0
Summa	220 646	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	214 799 600	50 626 738
Omklassificeringar	0	164 172 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 799 600	214 799 600
Ingående avskrivningar	-114 009	0
Årets avskrivningar	-1 368 469	-114 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 482 478	-114 009
Utgående redovisat värde	213 317 122	214 685 591
Taxeringsvärde Karlstad Vänersnipan 4		
Taxeringsvärden byggnader	117 758 000	0
Taxeringsvärden mark	29 163 000	0
Summa	146 921 000	0
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	162 690 384	164 058 853
Bokfört värde mark	50 626 738	50 626 738
Summa	213 317 122	214 685 591

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	122 761 620
Årets investeringar		41 411 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	164 172 862
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	-164 172 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-164 172 862
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 151	49 475
Fastighetsskötsel	31 954	0
Förvaltningsarvode	19 119	0
Kabel-TV & Bredband	21 206	0
Upplupen intäkt	34 970	0
Övrigt	1 298	167
Summa	140 698	49 642

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv SEB, limit 228 972 000 kr	0	38 392 324
Summa	0	38 392 324

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,94	2025-12-28	76 152	15 150 598
SEB	3,67	2026-12-28	76 152	15 150 598
SEB	3,57	2027-12-28	76 152	15 150 598
SEB	3,59	2028-12-28	76 152	15 150 598
			304 608	60 602 392
Kortfristig del av långfristig skuld				-15 379 054
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				45 223 338

Med befintliga låns amorteringstakt (304 608 kr per år) kommer föreningens låneskuld uppgå till ca. 59 079 000 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottshyror/avgifter	287 253	237 231
Upplupna utgiftsräntor	12 432	62 472
El, Fjärrvärme och renhållning	74 561	125 544
Vatten och avlopp	0	44 411
Upplupet revisionsarvode	39 000	19 500
Övrigt	840	0
Summa	414 086	489 158

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 907 000	60 907 000
Summa	60 907 000	60 907 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kent Östman
Ordförande

Jacob Höij
Ledamot

Ingemar Johansson
Ledamot

Araz Gomah Ali
Ledamot

Magnus Axelsson
Ledamot

Marianne Nilsson
Ledamot

Samir Masic
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad för
20240101-20241231.pdf

(773126 byte)

SHA-512: bd132a678d2ddeb909645032362d098acee7c
c87c1be9e262a9485c9c98a3eed59f22a5c6f3af134be
86d9394144bc65ae29cbdad1b771dea08a77d3f2ffedf

Underskrifter

2025-05-06 15:26:11 (CET)



Anders Magnus Axelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 16:35:38 (CET)



Araz Gomah Ali

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 15:17:43 (CET)



Jacob Höij

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 15:03:09 (CET)



Kenneth Ingemar Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 14:59:20 (CET)



Kent Östman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 15:27:06 (CET)



Marianne Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 17:18:55 (CET)



Samir Masic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 08:07:25 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

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:

f5974201815ee693473ef513d944361b20683b027f8921dcb12e435b61f753dd427f0a06f86a7b831ef08e66ba97013caecc0836a4506a6d891ebd47ff96d49

8



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 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 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 31 december 2024 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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

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: 81.94.xxx.xxx

2025-05-08 06:10:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: S5YUO-3A8Z8-9RUOW-DFMNA-SZHGB-0A9N4

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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.