



VÄNER  
FÖRVALTNING



phm partner

2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad  
769635-8576



Styrelsen för Bostadsrättsförening Kajaken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Kajaken 4 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Kajaken 4 består av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter. Ett gemensamt garage med 28 p-platser finns under byggnaden.

#### Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 6 289 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> boarea eller enligt underhållsplan. Överföringen görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats på stämman och tas ej som kostnader i resultaträkningen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

#### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-24 haft följande sammansättning:

Dan Werme	Ledamot	Ordförande
Joakim Karas	Ledamot	
Farid Sajadi	Ledamot	
Jörgen Walfridsson	Ledamot	
Hans-Olof Ehn	Suppleant	
Felicia Ilievska	Suppleant	

Vid stämman avgick Per Abresparr ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

#### **Valberedning**

Eva Forsgård  
Margareta Grahn

#### **Revisorer**

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

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

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 138 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sexton överlåtelse skett.

#### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har inget att rapportera.

#### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca 681 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1-2023 höjdes årsavgifterna med 2,5%, ny genomsnittligt årsavgift är ca 698 kr per m<sup>2</sup>.

#### **Fastighetsavgift**

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 589	4 589	3 456	0
Resultat efter finansiella poster	102	309	207	0
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	681,0	681,0	681,0	0,0
Snittränta på låneskuld (%)	1,50	1,23	1,23	0,00
Räntekänslighet (%)	17,4	17,7	24,1	0,0
Lån per m <sup>2</sup>	11 853,0	12 083,0	12 328,0	0,0
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	149,0	166,0	88,5	0,0
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	294,0	336,0	241,0	0,0
Balansomslutning	275 829	277 036	278 336	326 984
Soliditet (%)	72,60	72,20	72,00	23,00

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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>138 358 000</b>	<b>61 342 000</b>	<b>141 502</b>	<b>65 318</b>	<b>308 982</b>	<b>200 215 802</b>
Disposition av föregående års resultat:				308 982	-308 982	0
Reservering till yttre fond			188 670	-188 670		0
Årets resultat					102 395	102 395
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>138 358 000</b>	<b>61 342 000</b>	<b>330 172</b>	<b>185 630</b>	<b>102 395</b>	<b>200 318 197</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	185 631
årets resultat	102 395
<b>Återstår till stämmans förfogande</b>	<b>288 026</b>

### *Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

att till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	188 670
i ny räkning överföres	99 356
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>288 026</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 589 140	4 589 397
Övriga rörelseintäkter	3	247 137	350 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 836 277</b>	<b>4 940 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 740 680	-1 742 868
Övriga externa kostnader	5	-153 681	-138 798
Personalkostnader och arvoden	6	-65 710	-59 584
Avskrivningar	7	-1 747 958	-1 747 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 708 029</b>	<b>-3 689 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 128 248</b>	<b>1 251 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 025 858	-942 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 025 853</b>	<b>-942 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 395</b>	<b>308 982</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 395</b>	<b>308 982</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	273 193 116	274 941 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>273 193 116</b>	<b>274 941 074</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>273 193 116</b>	<b>274 941 074</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	43 400	73 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	114 320	72 697
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 720</b>	<b>146 069</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 516 626	1 987 284
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 516 626</b>	<b>1 987 284</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 674 346</b>	<b>2 133 353</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>275 867 462</b>	<b>277 074 427</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 358 000	138 358 000
Upplåtelseavgifter		61 342 000	61 342 000
Fond för yttre underhåll		330 172	141 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 030 172</b>	<b>199 841 502</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 631	65 318
Årets resultat		102 395	308 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>288 026</b>	<b>374 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 318 198</b>	<b>200 215 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	60 689 632	49 329 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 689 632</b>	<b>49 329 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	11	13 856 748	26 660 998
Leverantörsskulder		211 926	147 696
Skatteskulder		62 000	41 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	728 958	678 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 859 632</b>	<b>27 529 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>275 867 462</b>	<b>277 074 427</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		102 395	308 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 747 958	1 747 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 850 353</b>	<b>2 056 940</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 291	81 196
Förändring av kortfristiga skulder		129 278	134 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 973 340</b>	<b>2 272 293</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-1 443 998	-1 539 748
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 443 998</b>	<b>-1 539 748</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>529 342</b>	<b>732 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 987 284	1 254 738
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 516 626</b>	<b>1 987 283</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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.

#### Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

#### Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

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**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 282 939	4 284 497
Hyror	9 200	12 000
Bilplats/garage	297 000	292 900
<b>Summa</b>	<b>4 589 139</b>	<b>4 589 397</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Eldebitering	217 585	221 055
Övernattningsslgh	16 200	24 900
Försäkringsersättning	0	740
Övriga intäkter	13 352	104 302
<b>Summa</b>	<b>247 137</b>	<b>350 997</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	19 660	109 014
Lokalvård	133 620	11 135
Filter, ventilation och OVK	12 789	18 111
Reparation och underhåll	9 166	58 348
Hisskostnader	39 213	48 255
El	285 186	317 502
Fjärrvärme	442 452	538 479
Vatten och avlopp	208 662	187 263
Renhållning och sophämtning	121 662	106 406
Snöröjning och halkbekämpning	5 443	0
Fastighetsförsäkring	61 151	49 089
Kabel-tv och bredband	253 687	190 825
Bevakningskostnader	7 178	0
Trädgård och växter	8 084	0
Fastighetsskatt	26 180	20 820
Förbrukningsinventarier och material	2 752	130
Diverse övr kostnader	103 794	87 491
<b>Summa</b>	<b>1 740 679</b>	<b>1 742 868</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	21 751	25 562
Förvaltningskostnader	94 000	95 023
Konsultkostnader	12 172	0
Övriga föreningskostnader	25 757	18 212
<b>Summa</b>	<b>153 680</b>	<b>138 797</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	47 999
Sociala kostnader	15 710	11 585
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>59 584</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	278 000 000	278 000 000
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 000 000</b>	<b>278 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 058 926	-1 310 968
Årets avskrivningar	-1 747 958	-1 747 958
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 806 884</b>	<b>-3 058 926</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273 193 116</b>	<b>274 941 074</b>
<b>Taxeringsvärde Kajaken 4</b>		
Taxeringsvärden byggnader	166 618 000	121 082 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>203 618 000</b>	<b>164 082 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	204 948 116	206 696 074
Bokfört värde mark	68 245 000	68 245 000
<b>Summa</b>	<b>273 193 116</b>	<b>274 941 074</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran PEAB Bostad AB	38 066	38 066
Skattekonto	5 334	5 306
Bokningsavgift	0	30 000
<b>Summa</b>	<b>43 400</b>	<b>73 372</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	45 897	45 897
Ekonomisk förvaltning	0	23 500
Kabel-TV och bredband	63 319	0
Övrigt	5 104	3 300
<b>Summa</b>	<b>114 320</b>	<b>72 697</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amotering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,36	2027-04-30	756 748	24 208 130
Stadshypotek	1,23	2024-04-30	391 500	25 121 250
Stadshypotek	1,26	2023-04-30	147 875	12 608 500
Stadshypotek	2,16	2024-09-30	147 875	12 608 500
			<b>1 443 998</b>	<b>74 546 380</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-13 856 748
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>60 689 632</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 348 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 67 805 000 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	178 240	155 236
Förskottshyror/avgifter	376 575	378 812
Lokalvård	0	11 135
El	78 206	42 480
Fjärrvärme	69 979	81 074
Renhållning/sophämtning	10 248	10 173
Sociala avgifter	15 710	0
<b>Summa</b>	<b>728 958</b>	<b>678 910</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	78 300 000	78 300 000
<b>Summa</b>	<b>78 300 000</b>	<b>78 300 000</b>


Karlstad 2023-02-16




Dan Werme  
Ordförande



Joakim Karas  
Ledamot



Olle Ehn  
I stället för ledamot  
Farid Sajadi



Jörgen Walfridsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-22

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad, orgnr :769635-8576

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn 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 revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 22/2- 2023

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor