VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad

769631-6889



Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1988731b53a8e982c[illegible]eaf5a474231[illegible]8d289f5fe589bac622a1d12b5a7e99f5264

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 och är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

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. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-03-27 haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Kristina Brandelius ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Urban Johansson	WeAudit Sweden AB

Valberedning

Kristina Brandelius	Sammankallande
Annelie Johansson	

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 inre, yttre och teknisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Karlstads kommun	Vatten och nyttjanderätt trottoarer
Telia	Kabel-TV, internet
Kone	Hissar
DinBox	Porttelefon och bokningssystem
Berendsen	Entrémattor
Portbolaget	Garageport
Berendsen	Entrémattor
Infometric	Avläsning av el- och vattenförbrukning
Folksam	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg
Bank	Swedbank (lån och konton), Stadshypotek (lån)

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 192 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tretton överlåtelser skett.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Gemensamma lokaler
Föreningen har en två övernattningslägenheter, 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

På Föreningsstämman beslutades det att införa individuell mätning av varmvatten och avtal tecknades med Infometric. Installation av vattenmätare och utbyte av elmätare och temperaturgivare gjordes i samtliga lägenheter under november/december för att all mätning ska samlas i Infometrics portal Panorama. Mätningen startades den 1/12.

I entrén till Bogsprötsgatan 21A installerades en ny dörrautomatik och taggläsaren och skärmen/Wallpad byttes ut.

En avgasare installerades till vår markvärme för att undvika luft i systemet och säkerställa funktionen.

Speglar sattes upp i nedfarten till garaget av säkerhetsskäl.

Taksäkerhetskontroll gjordes med drönare och rökluckorna inspekterades och batterier byttes ut.

Regelbunden brandsäkerhetskontroll av hela fastigheten utfördes och protokollfördes. Våra boende skötte sig fortsatt prickfritt vad gäller föreningens nolltolerans av förvaring/placering i trapphus och förråd.

Samtliga trapphus fick en rejäl uppfräschning i form av skurning, grovrengöring, avfläckning och förbättringsmålning av räcken och väggar. Fler skyltar har satts upp på dörrarna i källare/garage.

Takterrassen gjordes bokningsbar. De gamla bänkarna togs ner och tre hopfällbara bord och arton fällstolar köptes in.

Tillsammans med Brf Kajaken kompletterades planteringslådorna på den stora gemensamma innergården med häckplantor, nya buskar och ett bevattningssystem. Lekplatsen blev kontrollbesiktigad.

Övernattningslägenheterna förseddes med rullgardiner för insyn- och solskydd.

Vi genomförde ett höstmingel på Takterrassen där ca 30 boende dök upp.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust
Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av en hög nivå av avskrivningar. Kassaflödet är negativt till följd av genomförda investeringar i nya mätare för individuell mätning och debitering (IMD) samt installation av en avgasare i värmesystemet. Styrelsen bedömer att föreningen under de närmaste åren kommer att ha ett begränsat underhållsbehov. Eventuella ökningar av drifts- och räntekostnader bedöms kunna balanseras genom justering av avgiftsuttaget vid behov.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Årsavgifter
Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 2%, genomsnittlig årsavgift är ca 731 kr per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 2%.

I årsavgiften ingår kostnader för lånefinansiering och ekonomisk förvaltning samt värme och kallvatten. Avgiften omfattar även TV och bredband via Telia. Vidare ingår fastighetsskötsel, vilket innefattar trappstädning samt skötsel av föreningens gemensamma ytor både inomhus och utomhus. Den tekniska förvaltningen av fastigheten, liksom snöröjning och halkbekämpning, ingår också i månadsavgiften. För att säkerställa en trygg boendemiljö har föreningen tillgång till fastighetsskötarens jour dygnet runt samt ett trygghetsavtal med Securitas. Månadsavgiften täcker även fastighetens löpande underhåll och framtida investeringar. Medlemmarna har dessutom tillgång till ett miljörum där alla typer av hushållsavfall kan lämnas. Slutligen ingår ett förstärkt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring samt kostnader för styrelsens arbete.

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)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	7 255	7 101	6 754	6 430
Resultat efter finansiella poster	-953	-1 428	-510	-635
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	717	683	650
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,20	83,58	80,76	86,65
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 240	11 313	11 418	11 709
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 240	11 313	11 418	11 709
Räntekänslighet (%)	15,38	15,77	16,73	18,01
Sparande per kvm (kr/kvm)	182	135	254	189
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	201	195	203
Balansomslutning	362 757	364 460	366 790	369 721
Soliditet (%)	71,21	71,13	71,07	70,65

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

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**	**1 955 689**	**-2 420 719**	**-1 427 656**	**259 258 314**
Disposition av föregående års resultat:				-1 427 656	1 427 656	**0**
Reservering till yttre fond			828 394	-828 394		**0**
Årets resultat					-952 679	**-952 679**
Belopp vid årets utgång	**183 000 000**	**78 151 000**	**2 784 083**	**-4 676 769**	**-952 679**	**258 305 635**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-4 676 769
årets resultat	-952 679
Återstår till stämmans förfogande	**-5 629 448**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen behandlas så

till yttre fond reserveras, enligt stadgarna	828 394
i ny räkning överföres	-6 457 842
Att balansera i ny räkning	**-5 629 448**

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

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 255 217	7 101 320
Övriga rörelseintäkter	3	503 485	753 338
Summa rörelseintäkter		**7 758 702**	**7 854 658**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 560 712	-3 761 978
Övriga externa kostnader	5	-286 564	-311 866
Personalkostnader och arvoden	6	-217 682	-141 740
Avskrivningar	7	-2 468 425	-2 462 008
Summa rörelsekostnader		**-6 533 383**	**-6 677 592**
Rörelseresultat		**1 225 319**	**1 177 066**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 145	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 179 143	-2 605 178
Summa finansiella poster		**-2 177 998**	**-2 604 722**
Resultat efter finansiella poster		**-952 679**	**-1 427 656**
Årets resultat		**-952 679**	**-1 427 656**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	361 552 748	363 289 632
Summa materiella anläggningstillgångar		**361 552 748**	**363 289 632**
Summa anläggningstillgångar		**361 552 748**	**363 289 632**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 768	18 041
Övriga fordringar		193 882	32 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	319 210	318 434
Summa kortfristiga fordringar		**523 860**	**369 359**
Kassa och bank			
Kassa och bank		680 619	801 362
Summa kassa och bank		**680 619**	**801 362**
Summa omsättningstillgångar		**1 204 479**	**1 170 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**362 757 227**	**364 460 353**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 784 083	1 955 689
Summa bundet eget kapital		**263 935 083**	**263 106 689**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 676 769	-2 420 719
Årets resultat		-952 679	-1 427 656
Summa fritt eget kapital		**-5 629 448**	**-3 848 375**
Summa eget kapital		**258 305 635**	**259 258 314**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	95 992 994	61 072 038
Summa långfristiga skulder		**95 992 994**	**61 072 038**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristg del)	10	6 851 904	42 440 264
Leverantörsskulder		568 481	564 577
Skatteskulder		116 640	112 640
Övriga skulder		841	3 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	920 732	1 009 459
Summa kortfristiga skulder		**8 458 598**	**44 130 001**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**362 757 227**	**364 460 353**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-952 679	-1 427 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 468 425	2 462 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 515 746**	**1 034 352**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-154 502	-153 077
Förändring av kortfristiga skulder		-83 043	61 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 278 201**	**943 167**
Investeringsverksamheten			
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-731 540	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-731 540**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	500 000
Amortering av lån		-1 167 404	-1 463 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-667 404**	**-963 404**
Årets kassaflöde		**-120 743**	**-20 237**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		801 362	821 598
Likvida medel vid årets slut		**680 619**	**801 361**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

Anställda
Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årsavgift
Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) exkl. eldebitering.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

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.

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 687 467	6 564 921
Garagehyror	558 150	526 200
Förrådshyror	9 600	10 200
Summa	**7 255 217**	**7 101 321**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	316 508	402 780
Övernattningslägenhet	73 269	48 390
Övriga intäkter	113 694	302 156
Öresutjämning	14	11
Summa	**503 485**	**753 337**

Övriga intäkter 2024 utgörs huvudsakligen av en engångsersättning från PEAB om 122 267 kronor. Därutöver ingår intäkter från pantsättnings- och överlåtelseavgifter. Saldot för övriga intäkter inkluderar även fakturerade kostnader som delas med Kajaken (gemensamhetsanläggningen).

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	228 964	373 234
Lokalvård	250 227	95 448
Filter/Ventilation	32 099	81 884
Reparation och underhåll	150 978	197 967
Hisskostnader	93 423	147 745
El	593 655	709 479
Fjärrvärme	757 440	741 344
Vatten och avlopp	441 104	391 754
Renhållning/sophämtning	184 452	185 062
Snöröjning & halkbekämpning	7 457	28 178
Fastighetsförsäkring	159 065	149 697
Bevakningskostnader	11 902	12 965
Trädgårdskostnader	36 186	42 557
Kabel-tv och bredband	348 984	348 984
Fastighetsskatt	60 320	56 320
DinBox	7 642	8 002
Övrigt	196 814	191 357
Summa	**3 560 712**	**3 761 977**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader avtal	160 284	157 800
Revision	38 457	24 709
Konsultkostnader	6 150	14 925
Övrig administration	81 673	114 432
Summa	**286 564**	**311 866**

Kostnaden för extern konsult 2025 avser anlitad projektledare från FF Fastighetsservice i samband med förhandlingar i tvisten med Garageportexperten.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	175 000	114 600
Sociala avgifter	42 682	27 140
Summa	**217 682**	**141 740**

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	377 241 000	377 241 000
Årets investeringar	731 541	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**377 972 541**	**377 241 000**
Ingående avskrivningar	-13 951 368	-11 489 360
Årets avskrivningar	-2 468 425	-2 462 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 419 793**	**-13 951 368**
Utgående redovisat värde	**361 552 748**	**363 289 632**
Taxeringsvärde Karlstad Kajaken 3		
Taxeringsvärden byggnader	238 800 000	242 400 000
Taxeringsvärden mark	50 232 000	52 232 000
Summa	**289 032 000**	**294 632 000**
Bokförda värden		
Bokfört värde byggnader	279 752 748	281 489 632
Bokfört värde mark	81 800 000	81 800 000
Summa	**361 552 748**	**363 289 632**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV och bredband	58 164	58 164
Fastighetsförsäkring	53 877	51 311
Fastighetsskötsel	83 734	83 734
Förvaltningsarvode	41 828	41 196
UH-plan (Sustend)	13 681	0
Övrigt	67 926	84 028
Summa	**319 210**	**318 433**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	1,20	2027-03-01	386 972	31 084 939
Swedbank Hypotek AB	2,58	2026-02-28	0	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,48	2026-03-28	6 500	691 000
Swedbank Hypotek AB	1,59	2027-02-25	386 972	29 984 939
Swedbank Hypotek AB	2,94	2030-02-25	386 960	36 084 020
			1 167 404	**102 844 898**
Avgår kortfristig del				-6 851 904
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**95 992 994**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 1 165 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden uppgå till ca. 97 005 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	664 188	636 324
Upplupna räntor	55 858	180 270
Fjärrvärme	94 847	90 635
El	67 802	64 220
Renhållning/sophämtning	15 536	15 509
Revision	22 500	22 500
Summa	**920 731**	**1 009 458**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	116 090 000	116 090 000
Summa	**116 090 000**	**116 090 000**

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Årsredovisningen beslutades 2026-02-13

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anna Wall
Ordförande

Ann-Britt Lassbo
Ledamot

Christoffer Lindholm
Ledamot

Andrea Pettersson
Ledamot

Delav Demirbag
Ledamot

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Assently: e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(1031643 byte)
SHA-512: f0aa061f831b5072fbb4e920e5cf62098cf69
a9e4dcafc79461d804a9506094691ed5ae40f62480572f
03a25c9191bcc37f8183c88bf66be3cc4707d7f0c1c3a

Underskrifter

2026-03-02 16:02:35 (CET)

Andréa Erika Sofi Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 15:03:18 (CET)

Anna Christina Wall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 15:07:11 (CET)

Ann-Britt Lassbo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 15:52:50 (CET)

Christofer Lindholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 21:33:51 (CET)

Delav Demirbag

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 17:40:31 (CET)

Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
e3fdf10e76e80700495ef41ecf3aa4f4333b1948a638a1998731b53a8e982d568aa99adeaf5a474231b859e01a0218d289f5fe589bac622a1c12b5a7e99f5264

Om detta kvitto

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

WeAudit

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 2025.

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 2025-12-31 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

Slutsignerat och förseglat 2026-03-05 17:42, med verifikatnummer: 8889dd4e-a192-400b-b7ff-ce3af24c62a6

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 2025 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

Slutsignerat och förseglat 2026-03-05 17:42, med verifikatnummer: 8889dd4e-a192-400b-b7ff-ce3af24c62a6

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 elekroniska signatur

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Slutsignerat och förseglat 2026-03-05 17:42, med verifikatnummer: 8889dd4e-a192-400b-b7ff-ce3af24c62a6

Verifikation av digital signering

För transaktion 8889dd4e-a192-400b-b7ff-ce3af24c62a6

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad 250101-251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-05 och slutfördes genom att alla parters signerat **2026-03-05**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se

BankID returnerade personnamnet "URBAN JOHANSSON"

Signerat: 2026-03-05

Verifierad av

WeSoft

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

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