

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller ökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.


Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. 

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varvet 4	2016	Karlstad

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 6 775 kvm. Byggnadernas totalyta är 6775 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Ordell	Ordförande
Kristina Neidre Pedersen	Styrelseledamot
Olof Ringholm	Styrelseledamot
Per Hallström	Styrelseledamot
Stefan Lidén	Styrelseledamot
Johan Persson	Suppleant
Martin Carlsson	Suppleant



Valberedning

Patrik Nyström, sammankallande
Kjell Kolstad
Britt Runed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Gunnar Ordell och Stefan Lidén i förening.

Revisorer

Emil Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten


Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Avläsning el- och varmvattenförbrukning	Infometric
Sophantering	Karlstads Energi
El	Karlstads Energi & Karlstads Elnät
Media	Telia
Städning	Hongsa Städ
Garageplatser	Varvet 2 Parkering
Tomträtt	Karlstads Kommun
Fjärrvärme	Karlstads Energi via V2 Bostäder
Vatten	Karlstads Kommun via V2 Bostäder
Transaktions- och placeringskonto	SBC
Lån	SBAB
Lån	Länsförsäkringar Hypotek
Försäkring	Länsförsäkringar Värmland 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023:

Föreningens resultat har påverkats positivt av el stöd erhållits med 144 tkr vilket är en kompensation för höga elpriser under 12 månader 2021-2022. Lägre elpriser under 2023 jämfört 2022 har minskat föreningens kostnad för egen elförbrukning. From 2023 har SBC infört månadsvis i stället för kvartalsvis debitering av lägenheternas elförbrukning, vilket medfört att föreningen kunnat ta ut rätt elkostnad och sluppit den fördröjning som fanns tidigare vilken medförde att föreningen tog för lite betalt för lägenhetsförbrukningen vid stigande elpriser.

Föreningens omkostnader har ökat bl a höjda debiteringar från Karlstads Energi för sophämtning och fjärrvärme, dessutom har föreningens hissar behövts repareras ett flertal gånger. Ökade räntekostnader med 458 tkr är dock den största kostnadsökningen vilket beror på räntan på de rörliga (3 mån.) lånen ökat kraftigt under året och under det avslutande tertialet legat på drygt 4,5 %. Dessutom förföll ett bundet lån om 15,6 Mkr i juni och övergick till rörligt vilket medförde att föreningen vid halvårsskiftet hade 25,1 Mkr i rörliga lån.

Årsavgiften har varit oförändrad under 2023. Däremot har föreningen from 2023 infört individuell mätning och debitering av varmvatten, vilket har medfört en intäktsökning för föreningen med 301 tkr.

Varmvattenförbrukningen har gått ner med ca 20 % mellan 2022 och 2023.

Föreningen har även höjt hyran för garageplatser, vilken varit oförändrat sedan 2018, från 950 kr till 1 100 kr per månad. Detta då föreningen fått kraftigt höjda hyreskostnader för de garageplatser som föreningen hyr. Hyresavtalet innebär att hyran ändras vartannat år med förändring av konsumentprisindex.

Föreningens resultat för 2023 uppgår till - 469 Tkr jämfört med -638 Tkr för 2022. I resultatet ingår dock avskrivningar med -2,3 Mkr vilka inte påverkar föreningens kassaflöde då dessa endast är en bokföringsmässig minskning av byggnadernas totala anskaffningsvärde om 277,5 Mkr. Föreningens kassaflöde före förändringar av rörelsekapital uppgår således till 1837 Tkr, jämfört med 1 680 Tkr 2022. Föreningens likviditet har påverkats positivt av ovan nämnda övergång till månadsvis debitering på medlemmarna av el- och vattenförbrukning. Detta har medfört att föreningen inte längre behöver betala leverantörerna av el, värme och vatten flera månader innan föreningen får betalt av medlemmarna. Förändringen är en engångseffekt under 2023 och har möjliggjort att föreningen kunnat amortera 366 tkr extra.

Avsättningen till fond för yttre underhåll är höjd och utgående fond per 231231 uppgår till 4100 Tkr. Detta beror på att byggkostnadsindex har ökat kraftigt de senaste åren, från 2020 till 2023 med 34%. Enligt underhållsplanen som upprättades under 2020 uppgick kostnaderna för underhåll under en 50 års period till 25,7 Mkr. Efter uppräknig med förändring av byggkostnadsindex uppgår den per 231231 till 34,4 Mkr.

Avsättningen påverkar inte föreningens resultat eller ställning men visar hur mycket föreningen bör ha amorterat eller sparat för att kunna finansiera kommande underhåll.

2024 och framåt:

Årsavgiften för 2024 är höjd med 1 % och debitering av varmvatten med 30 kr per kbm. Budget 2024 visar ett resultat om -1 282 Tkr och ett kassaflöde om 1 030 Tkr vilket är väsentlig försämring jämfört med tidigare år. Huvudorsaken är ökade räntekostnader med 512 tkr jämfört med 2023 pga ökade räntenivåer och ökad andel rörliga lån och i viss mån ökade driftskostnader.

Med nu gällande ränteläge så kommer föreningens räntekostnader öka de kommande åren i takt med att de bundna lånen löper ut, det sista mindre om 4 Mkr maj 2026. Snitträntan för de bundna lånen är per 231231 1,16 %, lånen framgår av not 14. Räntekänsligheten för föreningen vid +/- 1 % ränteförändring är 535 tkr.

Enligt underhållsplanen så ska inga förhållandevis stora underhållsinsatser genomföras de kommande åren utan dessa består av underhållsspolning av avlopp och målning av trä vid balkonger 2028 och är kostnadsberäknade till ca 750 tkr. Däremot kan förväntas att reparationskostnader kan komma att öka i takt med att huset blir äldre.

2029 kommer tomträttsavgälden att ändras och ett nytt belopp fastställas som gäller i 10 år. Enligt nuvarande taxeringsvärde och avgäldsrenta som kommunen tar ut skulle den årliga kostnaden öka med 800 tkr.

Förändringar i avtal

Under 2023 har föreningen upphandlat de rörliga lånen som då uppgick till 24,7 Mkr och bytt till Länsförsäkringar Hypotek. Även försäkring har upphandlats och byte har skett till Länsförsäkringar Värmland.

Övriga uppgifter

Under året har trädgårdsgruppen varit aktiv som tidigare år och gjort ett jättefint jobb helt ideellt. Gruppen har träffats en kväll en gång i veckan under ca en halvtimme, det är ingen utsedd grupp utan de som har haft lust och möjlighet har deltagit och bidragit till gårdens trevnad. Arbetet har bestått i att klippa gräsmattan, rensa rabatter, beskära buskar och bränna gräs mellan stenplattor under några veckor på sommaren.

Sista mötet på hösten avslutades med korvgrillning

Under året har trädramarna där buskar är placerade samt träbyggnaden runt våra sopkärl laserats av frivilliga krafter i föreningen.

I likhet med tidigare år, har styrelsen bjudit på glöggmingel lördagen före 1:advent samt då även tänd julbelysning som monterats i flaggstången. I år deltog ca 30 stycken i den aktiviteten.

I höstas installerade Magnolia, efter mycket förhandlande, shuntar för varje hus så att värmen kan regleras individuellt per hus.

I vår genomfördes även 5-årig garantibesiktning. Merparten av felen åtgärdades direkt vid besiktningen och bestod mestadels av sprickor mellan vägg och tak. Några åtgärder var av lite större dignitet som åtgärdades senare och några kommer att åtgärdas när vädret blir varmare och tjälen gått ur jorden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse. h

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 553 918	6 201 023	6 045 520	5 899 907
Resultat efter fin. poster	-468 508	-637 656	-827 218	-86 158
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	4 100 000	2 334 500	1 734 500	1 198 500
Taxeringsvärde	197 000 000	197 000 000	160 000 000	160 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	814	780	764	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	85,0	83,1	81,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 910	8 211	8 397	8 663
Skuldsättning per kvm totalyta	7 910	8 211	8 397	8 663
Sparande per kvm totalyta	272	247	219	329
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	92	66	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	71	91	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	32	55	25
Energikostnad per kvm totalyta	151	196	212	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,39	1,32	1,39
Räntekänslighet (%)	9,72	10,53	10,48	11,70

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 555 599 kr) som tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och bredband med 274 800 kr ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar negativa resultat, se flerårsöversikt ovan, vilket beror på avskrivningarna som är den största kostnadsposten. Avskrivningarna medför dock inte några utbetalningar. Det gör att föreningen sedan starten har haft positiva kassaflöden vilka har använts för amortering av föreningens skulder.

Som framgår på sid 4 sista stycket under rubriken 2024 och framåt, så kommer föreningens räntekostnader öka väsentligt de kommande åren. Föreningen kan möta dessa och andra kostnadsökningar delvis genom att minska amorteringarna vilket kommer att ske under 2024. Utrymmet för att ytterligare minska amorteringar är dock begränsat då amortering måste ske för att möjliggöra finansiering av kommande underhåll.

Föreningen kommer därför behöva höja avgifterna. Hur mycket och i vilken takt avgörs främst av ränteläget de kommande åren och längre fram hur mycket tomträttsavgälden ökar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	215 023 800	-	-	215 023 800
Fond, yttre underhåll	2 334 500	-	1 765 500	4 100 000
Balanserat resultat	-4 644 415	-637 656	-1 765 500	-7 047 571
Årets resultat	-637 656	637 656	-468 508	-468 508
Eget kapital	212 076 229	0	-468 508	211 607 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 282 071
Årets resultat	-468 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 765 500
Totalt	-7 516 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 516 079

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 553 918	6 201 023
Övriga rörelseintäkter	3	142 592	13 618
Summa rörelseintäkter		6 696 510	6 214 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 045 034	-3 139 653
Övriga externa kostnader	8	-445 221	-504 242
Personalkostnader	9	-163 139	-117 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 312 240	-2 312 240
Summa rörelsekostnader		-5 938 665	-6 073 945
RÖRELSERESULTAT		757 845	140 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 588	2 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 238 736	-780 513
Summa finansiella poster		-1 226 353	-778 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468 508	-637 656
ÅRETS RESULTAT		-468 508	-637 656

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	264 944 167	267 256 407
Summa materiella anläggningstillgångar		264 944 167	267 256 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		264 944 167	267 256 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 263	54 445
Övriga fordringar	12	812 665	1 204 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	492 415	359 368
Summa kortfristiga fordringar		1 359 443	1 618 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 359 443	1 618 641
SUMMA TILLGÅNGAR			
		266 303 610	268 875 048

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		4 100 000	2 334 500
Medlemsinsatser		215 023 800	215 023 800
Summa bundet eget kapital		219 123 800	217 358 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 047 571	-4 644 415
Årets resultat		-468 908	-637 656
Summa fritt eget kapital		-7 516 079	-5 282 071
SUMMA EGET KAPITAL		211 607 721	212 076 229
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 347 246	30 419 762
Summa långfristiga skulder		19 347 246	30 419 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	34 215 656	25 208 296
Leverantörsskulder		246 402	215 644
Övriga kortfristiga skulder		0	9 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	856 584	945 642
Summa kortfristiga skulder		35 348 642	26 379 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 303 610	268 875 048

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	757 845	140 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 312 240	2 312 240
Erhållen ränta	12 383	2 161
Erlagd ränta	-1 243 065	-775 260
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 837 403	1 679 837
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 512	84 315
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-61 445	-324 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 643 446	1 439 326
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 700 000	0
Amortering av lån	-26 735 156	-1 263 883
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 035 156	-1 263 883
ÅRETS KASSAFLÖDE	-391 710	175 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 199 277	1 023 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	807 567	1 199 277

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanikenäsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.


Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. 

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 682 976	4 682 830
Hysesintäkter garage	1 016 200	874 100
Bredband	274 800	274 800
Varmvatten, moms	300 858	0
El, moms	254 741	324 744
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	199	0
Pantsättningsavgift	11 550	44 436
Överlåtelseavgift	11 817	0
Öres- och kronutjämnig	-3	113
Summa	6 553 918	6 201 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	143 894	0
Övriga intäkter	-1 302	13 618
Summa	142 592	13 618

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	30 170	27 626
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 144	5 459
Larm och bevakning	4 694	0
Städning enligt avtal	108 973	85 480
Hissbesiktning	9 665	5 938
Gårdkostnader	922	2 336
Gemensamma utrymmen	965 976	857 508
Snöröjning/sandning	4 661	-1
Serviceavtal	43 343	36 833
Mattvätt/Hyrmattor	9 376	14 636
Förbrukningsmaterial	4 315	33 357
Summa	1 203 239	1 069 173

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	5 388
Dörrar och lås/porttele	0	548
Hissar	73 636	10 338
Summa	73 636	16 274

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	390 298	626 215
Uppvärmning	471 510	483 827
Vatten	173 140	219 318
Sophämtning/renhållning	106 635	100 399
Summa	1 131 583	1 429 759

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 576	68 448
Tomträttsavgäld	556 000	556 000
Summa	606 576	624 448

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	284 261	284 608
Juridiska åtgärder	0	45 313
Inkassokostnader	5 190	2 296
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	522
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	16 625
Styrelseomkostnader	193	0
Fritids och trivselkostnader	3 015	506
Föreningskostnader	2 716	5 600
Förvaltningsarvode enl avtal	101 160	98 344
Överlåtelsekostnad	13 504	0
Pantsättningskostnad	9 975	0
Korttidsinventarier	-3 376	0
Administration	9 380	49 128
Konsultkostnader	2 875	1 300
Summa	445 221	504 242

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	135 447	95 650
Arbetsgivaravgifter	30 722	22 160
Summa	166 169	117 810

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 238 709	780 513
Kostnadsränta skatter och avgifter	27	0
Summa	1 238 736	780 513

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 468 800	277 468 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 468 800	277 468 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 212 393	-7 900 153
Årets avskrivning	-2 312 240	-2 312 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 524 633	-10 212 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	264 944 167	267 256 407
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	197 000 000	197 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84	5 551
Momsavräkning	5 015	0
Klientmedel	0	1 196 074
Transaktionskonto	506 904	1 100
Borgo räntekonto	300 663	2 103
Summa	812 665	1 204 828

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	285 399	262 170
Förutbet försäkr premier	7 817	0
Förutbet tomträtt	139 000	0
Upplupna intäkter	60 199	97 198
Summa	492 415	359 368

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	Omsatt till Länsförsäkringar	-	0	9 506 250
SBAB	Omsatt till Länsförsäkringar	-	0	15 636 250
SBAB	2025-05-09	1,19 %	15 416 402	15 485 558
SBAB	2024-05-10	1,08 %	11 000 000	11 000 000
SBAB	2026-05-15	1,25 %	4 000 000	4 000 000
Länsförsäkringar	2024-02-29	4,55 %	7 954 500	0
Länsförsäkringar	2024-02-29	4,55 %	15 222 000	0
Summa			53 592 902	55 628 058
Varav kortfristig del			34 245 656	25 208 296

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 777 122 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	53 098	109 409
Uppl kostnad Värme	126 507	30 827
Uppl kostnad Extern revisor	10 125	16 500
Uppl kostn räntor	0	6 329
Uppl kostn vatten	0	68 318
Uppl kostnad Sophämtning	9 057	8 527
Uppl kostnad arvoden	126 000	106 260
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 000	26 565
Förutbet hyror/avgifter	501 752	572 907
Summa	856 534	945 642

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 545 000	62 545 000


NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

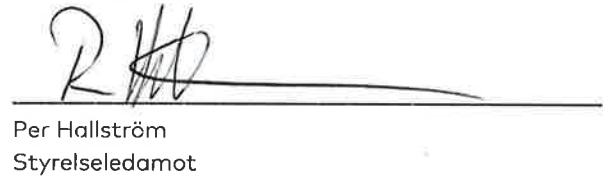
Narlstad 2024-04-08

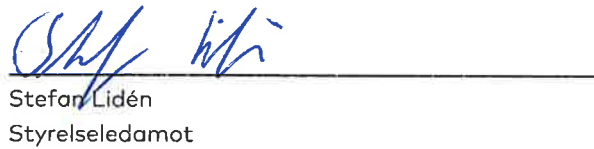
Ort och datum


Gunnar Ordell
Ordförande

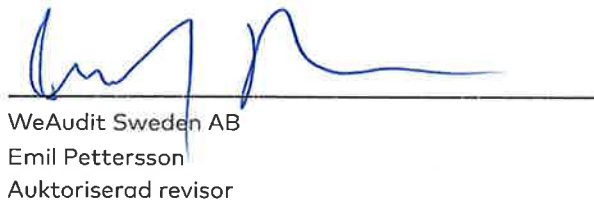

Kristina Neidre Pedersen
Styrelseledamot


Olof Ringholm
Styrelseledamot


Per Hallström
Styrelseledamot


Stefan Lidén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-20


WeAudit Sweden AB
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen

Org.nr 769631-7556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra 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 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 Kanikenäsholmen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 10/4 2024

WeAudit Sweden AB



Emil Pettersson

Auktoriserad revisor