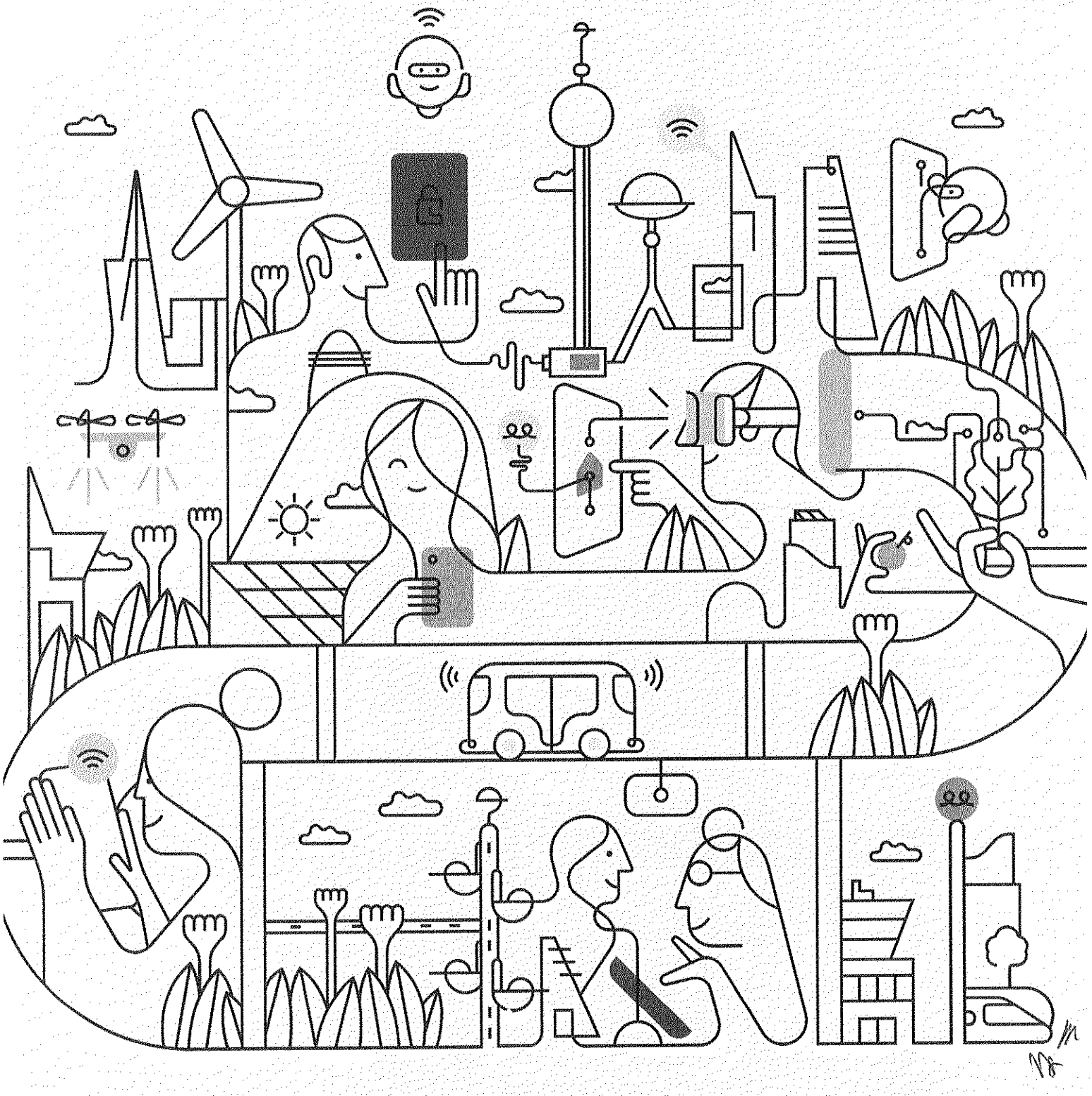
2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kanikenäsholmen



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
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 oäkta 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 2016-02-26 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varvet 4	2016	Karlstad

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 6 775 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Nyström	Ordförande
Martin Carlsson	Styrelseledamot
Per Andersson	Styrelseledamot
Per Johan Persson	Styrelseledamot
Stefan Johan Lidén	Styrelseledamot
Glenn Stefan Franzén	Suppleant
Kjell Kolstad	Suppleant

Valberedning

Britt Runed, Behnaz Sahebi, Johan Dufva

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av Patrik Nyström och Stefan Lidén i förening.

Revisorer

Emil Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2025 gjordes en avgiftshöjning med 2 % vilket har medfört ökade intäkter med 94 tkr. Föreningens resultat är dock 269 tkr sämre än 2024. Anledningen är framförallt kostnader för OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes under 2025. I samband med detta upptäcktes många fel på våra fläktar som har åtgärdats. Totalt har detta kostat ca 285 tkr. Trots lägre förbrukning av fjärrvärme och varmvatten har kostnaderna ökat med ca 66 tkr pga kommunala taxehöjningar av fjärrvärmepris och vatten/avlopp. Föreningen har dessutom haft konsultkostnader för att ta fram en uppdaterad underhållsplan. På plussidan är att räntekostnaderna minskat med ca 175 tkr beroende på att rörliga (3-mån) räntorna succesivt gått ner under året.

Föreningens kassaflöde före förändringar av rörelsekapital uppgår till 1 207 tkr jämfört med 1.551 tkr för 2024. Föreningen har amorterat 1.163 tkr och sedan starten 2018 har föreningen amorterat 11,5 mkr.

I början av 2025 har en ny underhållsplan tagits fram vilken visade på ett något större underhållsbehov än den tidigare.

2026 och framåt;

För 2026 har årsavgiften höjts med 3 % vilket ger en ökad intäkt med 145 tkr. Avgiften för varmvatten har höjts med 10 kr till 210 kr kbm medans garagehyran är oförändrat. Budgeten för 2026 visar ett resultat på -935 tkr och ett kassaflöde om 1.391 tkr. Investeringen i nya sopkärl, 306 tkr, har betalats genom egna bankmedel.

Då föreningen har en blandning av bundna och rörliga (3-mån) räntor så slår ränteförändringar inte igenom fullt ut på föreningens resultat men räntor är den kostnadspost som snabbast kan påverka resultatet framöver.

Enligt underhållsplanen ska inga större underhåll genomföras de närmsta åren.

2029 kommer tomträttsavgälden att ändras och ett nytt belopp fastställas som gäller i 10 år. Enligt nuvarande taxeringsvärde och avgäldsränta som kommunen tar ut skulle den årliga kostnaden öka med ca 235 tkr. From 2034 kommer föreningen få betala fastighetsavgift vilken enligt 2026 årsavgiftsnivå uppgår till 178 tkr.

I kommande årsredovisning för 2026 kommer föreningen enligt lag gå över till en redovisning enligt K3. Den största skillnaden för föreningen är att byggnaderna kommer att delas in i komponenter ex,vis fönster, hissar etc., vilket kommer att medföra högre avskrivningar än tidigare. Det gör också att kommande större underhåll, ex.vis byte fönster, hissar etc, kommer att redovisa som ett utbyte av komponent och aktiveras som tillgång istället för som tidigare redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Skillnaden i redovisningssätt påverkar dock inte föreningens kassaflöde utan behovet att spara genom amortering av lån för att kunna finansiera kommande underhåll enligt underhållsplanen kvarstår oförändrat.

Däremot innebär övergången till K3 att kravet att göra en avsättning till underhållsfond inte finns längre. Styrelsen har därför gjort en översyn av stadgarna där denna paragraf tagits bort samt gjort en övrig översyn av stadgarna som varit oförändrade sedan 2018, bl a har vissa ändringar skett i lagen om bostadsrättsföreningar. Stadgarna har lagts fram och godkänts på extra stämma 26-03-22. För slutlig fastställelse krävs ytterligare beslut av kvalificerad majoritet på årsmötet.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi har under året fortsatt vårt arbete i trädgårdsgruppen och har med glädje märkt ett större intresse för medverkan. Det lilla arbete som utförs varje vecka under vår och sommar sparar föreningen ca.90 tkr per år.

Vi hoppas på ett ännu större deltagande under detta år.

Det är lagstadgat att sopor skall sorteras i direkt anslutning till respektive fastighet före 1:a januari 2027.

Föreningen har vid årsskiftet utökat antal sopkärl och nu kan medlemmarna sortera i princip allt i direkt anslutning till

vår fastighet. Om vi medlemmar sköter detta bra kommer vi kunna få färre upphämtningar och sophanteringen blir

billigare än tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 926 267	6 695 302	6 553 918	6 201 023
Resultat efter fin. poster	-1 066 794	-798 184	-468 508	-637 656
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	5 900 000	5 100 000	4 100 000	2 334 500
Taxeringsvärde	194 000 000	197 000 000	197 000 000	197 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	829	814	780
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	83,8	82,3	85,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 541	7 712	7 910	8 211
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 541	7 712	7 910	8 211
Sparande / kvm totalyta, kr	184	223	272	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	56	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	70	70	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	26	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	152	151	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,92	2,27	1,39
Räntekänslighet (%)	8,86	9,31	9,72	10,53

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 732 003 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och 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 på sid 5, vilket beror på avskrivningarna som är den största kostnadsposten. Dessa medför dock inte någon utbetalning. Det gör att föreningen sedan starten 2018 har haft positiva kassaflöden vilka har använts för amortering av föreningens skulder med 11,5 Mkr.
Som framgår på sid 4 under rubriken 2026 och framåt, så är räntekostnader den enskilt största kostnadsposten som väsentligt kan öka de kommande åren beroende på ränteutvecklingen. Föreningen kan möta dessa och andra kostnadsökningar delvis genom att minska amorteringarna men även genom att höja årsavgifterna. 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	215 023 800	-	-	215 023 800
Fond, yttre underhåll	5 100 000	-	800 000	5 900 000
Balanserat resultat	-8 516 079	-798 184	-800 000	-10 114 263
Årets resultat	-798 184	798 184	-1 066 794	-1 066 794
Eget kapital	**210 809 537**	**0**	**-1 066 794**	**209 742 743**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 314 263
Årets resultat	-1 066 794
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Totalt	**-11 181 057**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-11 181 057**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 926 266	6 695 302
Övriga rörelseintäkter	3	5 543	4 378
Summa rörelseintäkter		**6 931 809**	**6 699 680**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 605 204	-2 988 587
Övriga externa kostnader	8	-555 957	-495 477
Personalkostnader	9	-164 708	-173 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 311 320	-2 311 472
Summa rörelsekostnader		**-6 637 189**	**-5 968 575**
RÖRELSERESULTAT		**294 620**	**731 105**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 033	13 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 367 447	-1 542 986
Summa finansiella poster		**-1 361 414**	**-1 529 289**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 066 794**	**-798 184**
ÅRETS RESULTAT		**-1 066 794**	**-798 184**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	260 321 375	262 632 695
Summa materiella anläggningstillgångar		**260 321 375**	**262 632 695**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**260 321 375**	**262 632 695**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 561	44 040
Övriga fordringar	12	1 392 588	1 109 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	366 634	505 427
Summa kortfristiga fordringar		**1 810 783**	**1 659 138**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 810 783**	**1 659 138**
SUMMA TILLGÅNGAR		**262 132 157**	**264 291 833**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 023 800	215 023 800
Fond för yttre underhåll		5 900 000	5 100 000
Summa bundet eget kapital		**220 923 800**	**220 123 800**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 114 263	-8 516 079
Årets resultat		-1 066 794	-798 184
Summa fritt eget kapital		**-11 181 057**	**-9 314 263**
SUMMA EGET KAPITAL		**209 742 743**	**210 809 537**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 938 000	18 588 000
Summa långfristiga skulder		**24 938 000**	**18 588 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 150 987	33 664 034
Leverantörsskulder		257 592	251 257
Övriga kortfristiga skulder		0	8 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 042 835	970 910
Summa kortfristiga skulder		**27 451 414**	**34 894 296**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**262 132 157**	**264 291 833**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**294 620**	**731 105**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 311 320	2 311 472
	2 605 940	**3 042 577**
Erhållen ränta	6 033	13 697
Erlagd ränta	-1 404 750	-1 505 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 207 223**	**1 550 591**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 873	-21 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 469	89 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 436 564**	**1 619 226**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 500	10 873 500
Amortering av lån	-1 208 547	-12 214 368
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 163 047**	**-1 340 868**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**273 517**	**278 358**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 085 924**	**807 567**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 359 442**	**1 085 924**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 824 348	4 729 824
Hyresintäkter garage	1 100 100	1 021 824
Bredband	274 800	274 800
Varmvatten, moms	411 682	374 400
El, moms	257 705	236 525
Påminnelseavgift	1 560	840
Pantsättningsavgift	19 962	16 521
Överlåtelseavgift	23 520	18 629
Administrativ avgift	1 323	686
Andrahandsuthyrning	11 270	478
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	20 776
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	**6 926 266**	**6 695 302**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 543	4 378
Summa	**5 543**	**4 378**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	33 233	17 817
Fastighetsskötsel utöver avtal	936	0
Larm och bevakning	0	-4 694
Städning enligt avtal	108 975	108 975
Hissbesiktning	9 035	9 009
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	112 500	0
Brandskydd	4 573	3 442
Gårdkostnader	8 041	2 110
Sophantering	926	0
Garage/parkering	1 054 644	980 616
Snöröjning/sandning	4 056	18 456
Serviceavtal	71 122	44 904
Mattvätt/Hyrmattor	9 300	9 300
Förbrukningsmaterial	44 770	31 992
Summa	**1 462 111**	**1 221 927**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	36 748	0
VVS	21 508	3 489
Ventilation	172 862	0
Elinstallationer	0	3 369
Hissar	20 198	10 672
Mark/gård/utemiljö	5 315	0
Summa	**256 630**	**17 530**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	395 923	342 915
Uppvärmning	496 168	472 826
Vatten	257 704	215 028
Sophämtning/renhållning	119 116	113 484
Summa	**1 268 911**	**1 144 253**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 648	48 877
Tomträttsavgäld	566 904	556 000
Summa	**617 552**	**604 877**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 639	3 321
Tele- och datakommunikation	288 067	284 322
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	4 176	2 069
Revisionsarvoden extern revisor	23 313	25 328
Styrelseomkostnader	1 616	75
Fritids och trivselkostnader	1 276	1 902
Föreningskostnader	7 063	916
Förvaltningsarvode enl avtal	109 917	105 467
Överlåtelsekostnad	19 110	18 628
Pantsättningskostnad	21 756	16 618
Korttidsinventarier	0	6 256
Administration	6 993	6 488
Konsultkostnader	57 281	24 088
Summa	**555 957**	**495 477**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 237	132 059
Arbetsgivaravgifter	34 471	40 980
Summa	**164 708**	**173 039**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 367 447	1 542 986
Summa	**1 367 447**	**1 542 986**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 468 800	277 468 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**277 468 800**	**277 468 800**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 836 105	-12 524 633
Årets avskrivning	-2 311 320	-2 311 472
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 147 425**	**-14 836 105**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**260 321 375**	**262 632 695**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	**194 000 000**	**197 000 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 065	23 747
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 081	0
Transaktionskonto	596 726	567 342
Borgo räntekonto	762 715	518 582
Summa	**1 392 588**	**1 109 671**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	266 094	265 986
Förutbet fast skötsel	6 440	6 180
Förutbet försäkr premier	8 483	8 208
Förutbet kabel-TV	7 607	7 045
Förutbet tomträttsavgäld	0	139 000
Förutbet bredband	15 830	16 392
Upplupna intäkter	62 180	62 616
Summa	**366 634**	**505 427**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	2,68 %	15 260 487	15 341 534
SBAB	2026-05-15	1,25 %	4 000 000	4 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-02-28	2,60 %	6 490 500	7 172 500
SBAB	2027-11-09	2,80 %	14 588 000	14 988 000
Länsförsäkringar	2028-12-31	3,26 %	10 750 000	10 750 000
Summa			**51 088 987**	**52 252 034**
Varav kortfristig del			26 150 987	33 664 034

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 761 627 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 649	763
Uppl kostnad Städning entrepr	18 163	0
Uppl kostn el	46 629	46 525
Uppl kostnad Värme	82 251	134 958
Uppl kostnad Extern revisor	10 750	10 750
Uppl kostn räntor	0	37 303
Uppl kostn vatten	172 130	44 035
Uppl kostnad Sophämtning	9 782	9 612
Uppl kostnad arvoden	130 240	129 360
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 921	40 645
Förutbet hyror/avgifter	530 320	516 959
Summa	**1 042 835**	**970 910**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 545 000	62 545 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Karlstad, 2026-03-29

Ort och datum

Patrik Nyström
Ordförande

Martin Carlsson
Styrelseledamot

Per Andersson
Styrelseledamot

Per Johan Persson
Styrelseledamot

Stefan Johan Lidén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25

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 2025.

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 2025-12-31 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.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 överträdelser 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 25/3 2026

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor