



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kanikenäsbryggan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Ragnhild Mathilda Jorfors | Ordförande |
| Rolf Morgan Connedal | Vice ordförande |
| John Erik Gunnar Edlund | Ledamot |
| Pia Margareta Hammarstedt | Ledamot |
| Simon Mikael Smedberg | Ledamot |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Alf Kenneth Appel | Suppleant |
| Karl Oskar Mikael Norman | Suppleant |
| Susanne Maria Träff Karlsson | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ragnhild Mathilda Jorfors.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund
Eric Lindahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

RSM Stockholm AB
R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Christina Celsing
Oscar Wall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Varvet 5 | 2017 | Karlstad |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

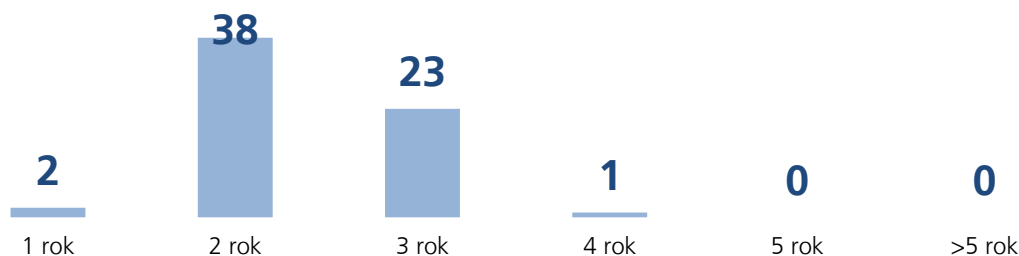
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 772 m², varav 3 772 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

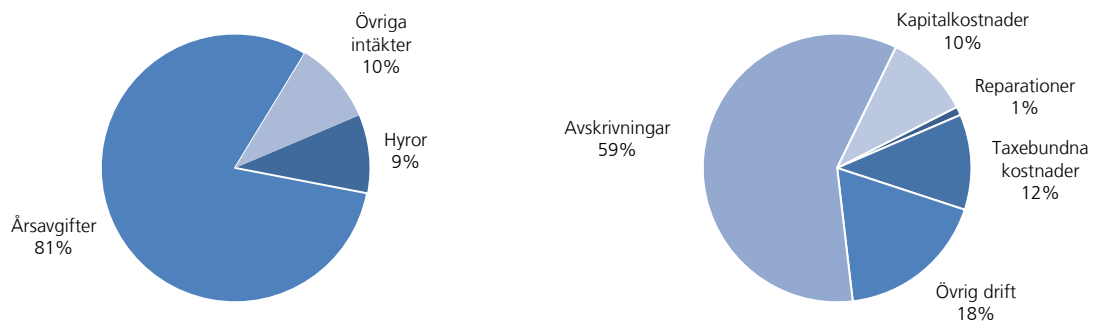
| Avtal | Leverantör |
|---|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hyseskontrakt parkeringsgarage | Varvet 2 Parkering AB |
| Elavtal | Karlstads Energi AB |
| Garantiserviceavtal | KONE AB |
| Individuell mätning | Infometric AB |
| Renhållning | Karlstads Energi AB |
| Fastighetsskötsel och trappstädning | FF-Fastighetsservice |
| Porttelefon | Telavox |
| Media (bredband/telefoni/TV) | TeliaSonera Sverige AB |
| Bank - transaktionsbank samt finansiering | SEB |
| Bank - finansiering | Danske Bank |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 236 615 | 1 207 366 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 164 170 | 3 163 365 |
| Finansiella intäkter | 45 | 45 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 651 720 |
| | 3 164 215 | 3 815 130 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 903 980 | 1 924 397 |
| Finansiella kostnader | 633 325 | 666 389 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 248 947 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 57 959 | 35 844 |
| Minskning av långfristiga skulder | 232 750 | 159 250 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 556 978 | 0 |
| | 3 633 939 | 2 785 880 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 766 891 | 2 236 615 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -469 724 | 1 029 249 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har investering gjorts avseende cykeltak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 677 | 677 | 394 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 705 | 11 767 | 11 809 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 30 | 67 | 31 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 98 | 87 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 43 | 33 | 0 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 168 | 177 | 100 |
| Soliditet (%) | 72 | 73 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -3 016 | -3 069 | -1 327 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 164 | 3 163 | 1 801 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 772 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 111 937 500 | 0 | 0 | 111 937 500 |
| Upplåtelseavgifter | 13 241 950 | 0 | 0 | 13 241 950 |
| Fond för yttre underhåll | 391 840 | 151 680 | 0 | 240 160 |
| S:a bundet eget kapital | 125 571 290 | 151 680 | 0 | 125 419 610 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 787 990 | -151 680 | -3 068 966 | -1 567 344 |
| Årets resultat | -3 016 339 | -3 016 339 | 3 068 966 | -3 068 966 |
| S:a ansamlad förlust | -7 804 330 | -3 168 019 | 0 | -4 636 310 |
| S:a eget kapital | 117 766 960 | -3 016 339 | 0 | 120 783 300 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -3 016 339 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 636 310 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -151 680 |
| summa balanserat resultat | -7 804 329 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -7 804 329 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 164 170 | 3 163 365 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 164 170 | 3 163 365 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -1 489 788 | -1 546 228 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -323 897 | -325 602 |
| Personalkostnader | Not 5 | -90 295 | -52 568 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -3 643 250 | -3 641 590 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 547 230 | -5 565 987 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 383 059 | -2 402 622 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 45 | 45 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -633 325 | -666 389 |
| Summa finansiella poster | | -633 280 | -666 344 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -3 016 339 | -3 068 966 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3 016 339 | -3 068 966 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 7,12 | 160 579 296 |
| | | 163 973 599 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 160 579 296 | 163 973 599 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 160 579 296 | 163 973 599 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 020 | 4 570 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 8 | 550 063 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 170 176 |
| | | 140 761 |
| Summa kortfristiga fordringar | 724 259 | 408 602 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 245 922 | 1 973 344 |
| Summa kassa och bank | 1 245 922 | 1 973 344 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 970 181 | 2 381 946 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 162 549 478 | 166 355 545 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 125 179 450 | 125 179 450 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 391 840 | 240 160 |
| Summa bundet eget kapital | | 125 571 290 | 125 419 610 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 787 990 | -1 567 344 |
| Årets resultat | | -3 016 339 | -3 068 966 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 804 330 | -4 636 310 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 117 766 960 | 120 783 300 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 43 929 000 | 44 221 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 929 000 | 44 221 250 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 222 000 | 162 500 |
| Leverantörsskulder | | 225 808 | 181 410 |
| Övriga skulder | | 40 594 | 663 595 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 365 116 | 343 490 |
| Summa kortfristiga skulder | | 853 518 | 1 350 996 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 162 549 478 | 166 355 545 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|------------------|--------|--------|
| Stomme och grund | 100 år | 100 år |
| Installationer | 30 år | 30 år |
| Inre ytskick | 30 år | 30 år |
| Fasad | 50 år | 50 år |
| Markentreprenad | 100 år | 100 år |
| Tak | 50 år | 50 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 553 127 | 2 553 127 |
| Hyror parkering | 232 250 | 210 000 |
| Hyror garage | 65 550 | 76 601 |
| Bredbandsintäkter | 175 872 | 175 872 |
| Elintäkter | 128 326 | 133 459 |
| Elintäkter moms | 402 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 671 | 14 338 |
| Öresutjämning | -29 | -32 |
| | 3 164 170 | 3 163 365 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 49 175 | 48 818 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 8 518 | 2 276 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 11 000 | 8 700 |
| | Snöröjning/sandning | 1 356 | 9 229 |
| | Städning entreprenad | 39 901 | 39 613 |
| | Städning enligt beställning | 10 500 | 0 |
| | Hissbesiktning | 5 156 | 5 025 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 096 |
| | Garage/parkering | 197 418 | 257 400 |
| | Gård | 3 277 | 9 173 |
| | Serviceavtal | 23 580 | 27 604 |
| | Förbrukningsmateriel | 9 391 | 2 231 |
| | Störningsjour och larm | 9 360 | 0 |
| | | 368 632 | 411 165 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 7 851 | 0 |
| | Entré/trapphus | 5 390 | 0 |
| | Lås | 0 | 500 |
| | VVS | 2 106 | 0 |
| | Ventilation | 41 050 | 0 |
| | Elinstallationer | 5 925 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 1 186 |
| | | 62 322 | 1 686 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 111 420 | 251 634 |
| | Värme | 370 899 | 328 933 |
| | Vatten | 160 713 | 123 098 |
| | Sophämtning/renhållning | 66 533 | 79 406 |
| | | 709 565 | 783 071 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 39 268 | 40 306 |
| | Tomträttsavgäld | 310 000 | 310 000 |
| | | 349 268 | 350 306 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 489 788 | 1 546 228 |
| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 4 287 | 2 439 |
| | Tele- och datakommunikation | 187 003 | 186 906 |
| | Inkassering avgift/hyra | 5 850 | 2 550 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 32 438 | 29 813 |
| | Föreningskostnader | 1 843 | 3 745 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 179 |
| | Förvaltningsarvode | 71 624 | 70 522 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 1 000 | 0 |
| | Administration | 11 375 | 25 823 |
| | Konsultarvode | 8 478 | 3 625 |
| | | 323 897 | 325 602 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse | 70 950 | 40 000 |
| | Sociala kostnader | 19 345 | 12 568 |
| | | 90 295 | 52 568 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Stomme och grund K3 | 451 422 | 451 422 |
| | Yttertak K3 | 112 856 | 112 856 |
| | Fasader/balkonger K3 | 225 711 | 225 711 |
| | Stomkomplettering medlem K3 | 564 278 | 564 278 |
| | Värmesystem K3 | 752 370 | 752 370 |
| | Sekundärbyggnader K3 | 1 660 | 0 |
| | Markanläggning | 1 422 097 | 1 422 097 |
| | Utemiljö allmänt K3 | 112 856 | 112 856 |
| | | 3 643 250 | 3 641 590 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 169 739 450 | 169 739 450 |
| | Nyanskaffningar | 248 947 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 169 988 397 | 169 739 450 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 765 851 | -2 124 261 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 643 250 | -3 641 590 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 409 101 | -5 765 851 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 160 579 296 | 163 973 599 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 67 000 000 | 67 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 24 200 000 | 24 200 000 |
| | | 91 200 000 | 91 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 91 200 000 | 91 200 000 |
| | | 91 200 000 | 91 200 000 |
| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 182 | 0 |
| | Momsavräkning | 28 912 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 520 969 | 263 271 |
| | | 550 063 | 263 271 |

| Not 9 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 14 538 | 10 191 |
| | Fastighetsskötsel | 4 528 | 4 098 |
| | Städning | 3 673 | 3 325 |
| | Tomträttsavgäld | 77 500 | 77 500 |
| | Tele- o datakommunikation | 15 631 | 15 047 |
| | Garage | 54 306 | 30 600 |
| | | 170 176 | 140 761 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 240 160 | 88 480 |
| | Reservering enligt stadgar | 151 680 | 151 680 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 391 840 | 240 160 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Danske Bank | 2,000 % | 11 165 000 | 11 165 000 | 2023-05-31 |
| | Danske Bank | 1,500 % | 11 165 000 | 11 165 000 | 2021-06-30 |
| | SEB | 0,650 % | 10 910 500 | 0 | 2024-06-28 |
| | SEB | 0,810 % | 10 910 500 | 0 | 2022-06-28 |
| | Danske Bank | | 0 | 11 165 000 | Flyttat |
| | Danske Bank | | 0 | 10 888 750 | Flyttat |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 44 151 000 | 44 383 750 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -222 000 | -162 500 | |
| | | | 43 929 000 | 44 221 250 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 041 000 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 46 600 000 | 46 600 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 25 125 | 13 606 |
| | Sophämtning | 0 | 4 061 |
| | Extern revisor | 15 000 | 15 000 |
| | Arvoden | 39 950 | 40 000 |
| | Sociala avgifter | 12 552 | 12 500 |
| | Ränta | 3 764 | 0 |
| | Avgifter och hyror | 268 725 | 258 323 |
| | Parkering | 0 | 0 |
| | | 365 116 | 343 490 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter balansdagens utgång har tvåårsbesiktning genomförts samt påbörjat anläggning av laddstolpar för elbilsaddning.

Styrelsens underskrifter

KARLSTAD den / 2021

Ragnhild Mathilda Jorfors
Ordförande

Rolf Morgan Connedal
Vice ordförande

John Erik Gunnar Edlund
Ledamot

Pia Margareta Hammarstedt
Ledamot

Simon Mikael Smedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karl-Henrik Westlund
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557449080483

Dokument

Årsredovisning BRF Kanikenäsbyggnad
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2021-06-22 15:16:54 CEST (+0200) av Karl-
Henrik Westlund (KW)
Färdigställt 2021-06-24 12:38:21 CEST (+0200)

Signerande parter

Karl-Henrik Westlund (KW)
RSM Stockholm AB
Personnummer 198304136974
karl-henrik.westlund@rsm.se
+46704167850



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL-HENRIK WESTLUND"
Signerade 2021-06-24 12:38:21 CEST (+0200)

Mathilda Jorfors (MJ)
Personnummer 199207160400
Mathilda.jorfors@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ragnhild Mathilda Jorfors"
Signerade 2021-06-22 22:37:19 CEST (+0200)

Simon Smedberg (SS)
Personnummer 920318-5898
simon.smedberg@kanikenasbyggnad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON SMEDBERG"
Signerade 2021-06-22 15:19:38 CEST (+0200)

Erik Edlund (EE)
Personnummer 199207103178
Erik.Edlund@sten-vag.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Erik Gunnar Edlund"
Signerade 2021-06-22 15:25:51 CEST (+0200)

Morgan Connedal (MC)
Personnummer 5308196210
morgan.connedal@kanikenasbyggnad.se

Pia Hammarstedt (PH)
Personnummer 196001197802
pia.socar@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557449080483



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MORGAN CONNEDAL"
Signerade 2021-06-22 17:09:51 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Margareta Hammarstedt"
Signerade 2021-06-24 12:37:18 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan, org.nr 769631-7598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kanikenäsbyggen för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557449081057

Dokument

Revisionsberättelse BRF Kanikenäsbyggan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-06-22 15:24:02 CEST (+0200) av Karl-Henrik Westlund (KW)

Färdigställt 2021-06-24 12:39:25 CEST (+0200)

Signerande parter

Karl-Henrik Westlund (KW)

RSM Stockholm AB

Personnummer 198304136974

karl-henrik.westlund@rsm.se

+46704167850



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL-HENRIK WESTLUND"

Signerade 2021-06-24 12:39:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se