



### Valberedning

Johan Dufva  
Karolina Nylander  
Simone Syversson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varvet 4	2016	Karlstad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2029.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 775 m<sup>2</sup>, varav 6 775 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. /<sub>AM</sub>

KUP  
RH

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Värmlands Fastighetsservice AB
Hiss	Kone
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Elavläsning	Infometric
Sophantering	Karlstads Energi
El	Karlstads Energi & Karlstads Elnät
Media	Telia
Städning	Hongsa Städ
Garageplatser	Varvet 2 Parkering AB
Bank-transaktionskonto	SBC
Bank - finansiering	SBAB
Tomträtt	Karlstads kommun
Värme	Karlstads Energi
Vatten	Karlstads kommun

## Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen erhållit ersättning från Magnolia med 259 tkr för fastighetsskatt inklusive ränta vilken belastade föreningens resultat under 2019.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 2028 tkr. Ett bundet lån förföll i juni och i samband med det har föreningen bundit 15,6 Mkr till 2025 med 1,19 i ränta samt bundit 11 Mkr av det rörliga lånet till 2024 med 1,08 % ränta. I juni 2021 förfaller ett lån om 15,6 Mkr. För 2021 har budgeterats en amortering med 1.600 tkr. I den mån ekonomiskt utrymme finns kan ytterligare amortering komma att ske.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2070.

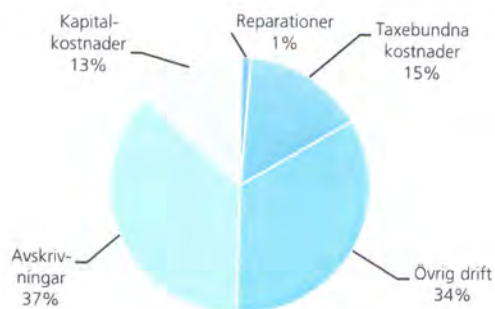
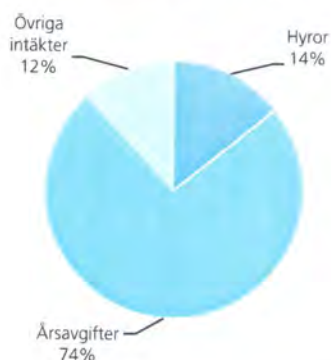
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %. *K. M.*

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 159 526</b>	<b>5 824 495</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 194 325	5 923 639
Finansiella intäkter	62	204
Minskning kortfristiga fordringar	19 991	0
	<b>6 214 378</b>	<b>5 923 843</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 138 849	3 805 509
Finansiella kostnader	829 455	843 482
Ökning av kortfristiga fordringar	0	231 905
Minskning av långfristiga skulder	2 027 796	1 750 108
Minskning av kortfristiga skulder	301 365	3 957 809
	<b>6 297 465</b>	<b>10 588 813</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 076 438</b>	<b>1 159 526</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-83 087</b>	<b>-4 664 970</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen kommer enligt nuvarande regler att bli skyldiga att betala fastighetsskatt from 2033.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret drabbades två lägenheter av vattenskada. Föreningen har erhållit försäkringsersättning för gjorda utlägg. I slutet av 2020 har slutbesiktning av fastigheterna och merparten av lägenheterna genomförts.

Pga Corona så har inga gemensamma aktiviteter kunnat genomföras under året. *pm*

*Kup RH*



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st  
Överlåtelser under året: 24 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144  
Tillkommande medlemmar: 30  
Avgående medlemmar: 31  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	678	664	277	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 663	8 962	9 221	19 987
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	59	27	0
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	79	34	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	27	10	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	124	51	0
Soliditet (%)	78	77	76	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	-1 037	-359	0
Nettoomsättning (tkr)	5 900	5 916	2 454	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 775 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	215 023 800	0	0	215 023 800
Fond för yttre underhåll	1 198 500	515 000	0	683 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>216 222 300</b>	<b>515 000</b>	<b>0</b>	<b>215 707 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 595 039	-515 000	-1 037 388	-1 042 651
Årets resultat	-86 158	-86 158	1 037 388	-1 037 388
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 681 197</b>	<b>-601 158</b>	<b>0</b>	<b>-2 080 039</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>213 541 103</b>	<b>-86 158</b>	<b>0</b>	<b>213 627 261</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
KMP  
PH  
m

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-86 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 080 039
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-515 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 681 197</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 681 197</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 899 907	5 915 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 417	7 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 194 325</b>	<b>5 923 639</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 568 545	-3 163 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 274	-507 025
Personalkostnader	Not 6	-129 030	-134 648
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 312 240	-2 312 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 451 089</b>	<b>-6 117 749</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>743 235</b>	<b>-194 110</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 455	-843 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-829 393</b>	<b>-843 278</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 158</b>	<b>-1 037 388</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 158</b>	<b>-1 037 388</b>

*ku P* *RK*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	271 880 887	274 193 127
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>271 880 887</b>	<b>274 193 127</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>271 880 887</b>	<b>274 193 127</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 140	986
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 130 930	1 164 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	438 567	508 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 571 637</b>	<b>1 674 716</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 571 637</b>	<b>1 674 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>273 452 524</b>	<b>275 867 842</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		215 023 800	215 023 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 198 500	683 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>216 222 300</b>	<b>215 707 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 595 039	-1 042 651
Årets resultat		-86 158	-1 037 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 681 197</b>	<b>-2 080 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>213 541 103</b>	<b>213 627 261</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	42 244 704	43 333 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 244 704</b>	<b>43 333 480</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	16 447 338	17 386 358
Leverantörsskulder		415 414	296 774
Skatteskulder		0	256 000
Övriga skulder		56 056	26 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	747 909	941 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 666 717</b>	<b>18 907 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>273 452 524</b>	<b>275 867 842</b>

*Handwritten notes:*  
kup  
RK

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 591 009	4 500 990
Hyror garage	868 613	837 600
Bredbandsintäkter	274 800	274 800
Elintäkter	0	281 137
Elintäkter moms	151 303	0
Övriga debiterade avgifter	0	-2 764
Avgift andrahandsuthyrning	14 190	24 025
Öresutjämning	-8	131
	<b>5 899 907</b>	<b>5 915 920</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	259 390	0
Försäkringsersättning	33 706	0
Övriga intäkter	1 321	7 720
	<b>294 417</b>	<b>7 720</b>

kep BK

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 090	66 979
	Fastighetskötsel beställning	0	313
	Snöröjning/sandning	650	14 228
	Städning entreprenad	38 013	89 150
	Hissbesiktning	6 726	6 555
	Gemensamma utrymmen	0	595
	Garage/parkering	823 023	797 600
	Gård	1 345	1 728
	Serviceavtal	32 486	38 378
	Förbrukningsmateriel	4 204	18 780
	Störningsjour och larm	0	986
	Brandskydd	3 497	0
	Fordon	0	232
		<b>942 034</b>	<b>1 035 525</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	5 086	0
	Tvättstuga	0	525
	Lås	139	10 388
	VVS	0	3 470
	Ventilation	25 483	0
	Elinstallationer	0	3 938
	Hiss	2 704	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 865
	Vattenskada	43 106	0
		<b>76 518</b>	<b>26 186</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	184 496	400 782
	Värme	482 166	535 751
	Vatten	172 685	180 871
	Sophämtning/renhållning	91 894	114 026
		<b>931 241</b>	<b>1 231 430</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 753	58 695
	Tomträttsavgäld	556 000	556 000
		<b>618 753</b>	<b>614 695</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>256 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 568 545</b>	<b>3 163 836</b>

*KMP RK*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	286 026	284 712
	Juridiska åtgärder	0	13 750
	Inkassering avgift/hyra	5 310	5 525
	Revisionsarvode extern revisor	14 550	33 231
	Föreningskostnader	6 911	7 081
	Styrelseomkostnader	0	130
	Förvaltningsarvode	111 091	108 071
	Förvaltningsarvoden övriga	12 619	20 125
	Administration	3 755	10 876
	Korttidsinventarier	2 694	0
	Konsultarvode	-1 682	23 525
		<b>441 274</b>	<b>507 025</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	104 060	104 280
	Sociala kostnader	24 970	30 368
		<b>129 030</b>	<b>134 648</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 312 240	2 312 240
		<b>2 312 240</b>	<b>2 312 240</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	277 468 800	277 468 800
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>277 468 800</b>	<b>277 468 800</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 275 673	-963 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 312 240	-2 312 240
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 587 913</b>	<b>-3 275 673</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>271 880 887</b>	<b>274 193 127</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	160 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	10 662	0
	Momsavräkning	2 633	0
	Klientmedel hos SBC	1 076 438	1 159 526
	Fordringar kreditfakturor	41 197	5 334
		<b>1 130 930</b>	<b>1 164 860</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	10 574	9 882
	Fastighetsskötsel	7 188	7 188
	Tomträttsavgäld	139 000	139 000
	Tele- och datakommunikation	23 437	23 454
	Förvaltningsarvode	28 779	28 779
	Upplupna elintäkter	68 664	95 367
	Garage	142 512	205 200
	Värme	18 413	0
		<b>438 567</b>	<b>508 870</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	683 500	183 500
	Reservering enligt stadgar	515 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 198 500</b>	<b>683 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	0,920 %	811 088	13 811 088	2021-07-20
	SBAB	1,360 %	15 636 250	15 636 250	2021-06-08
	SBAB	1,190 %	15 608 454	15 636 250	2025-05-09
	SBAB	1,750 %	15 636 250	15 636 250	2023-06-08
	SBAB	1,080 %	11 000 000	0	2024-05-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>58 692 042</b>	<b>60 719 838</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 447 338	-17 386 358	
			<b>42 244 704</b>	<b>43 333 480</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 692 042 kr.

*Handwritten initials: RP, RB*



<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	34 615	38 448
	Värme	40 000	180 000
	Vatten	0	55 000
	Sophämtning	7 935	7 651
	Extern revisor	15 000	17 000
	Arvoden	102 668	102 460
	Sociala avgifter	32 258	32 193
	Avgifter och hyror	510 835	488 647
	Kostnad underhållsplan	0	20 000
	Fastighetskötsel	3 338	0
	Inkassering avg/hyr	1 260	0
		<b>747 909</b>	<b>941 399</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat.

*kan*  
*RK*  
*0*

---

## Styrelsens underskrifter

---

KARLSTAD den 24/3 2021



Erik Gunnar Christian Ordell  
Ordförande



Carl Olof Ringholm  
Vice ordförande



Per Anders Jonas Hallström  
Ledamot



Stefan Johan Lidén  
Ledamot



Ingrid Kristina Neidre Pedersen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr  
Auktoriserad revisor

## 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 år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi dig 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 mig 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 ett företag 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 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 år 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 den 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Myhr', with a stylized flourish at the end.

Martin Myhr  
Auktoriserad revisor