



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kanikenäsbyggnan



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbyggen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Kenneth Appel	Ordförande
Morgan Connedal	Ledamot
Erik Edlund	Ledamot
Pia Hammarstedt	Ledamot
Simon Smedberg	Ledamot

Karl Oskar Mikael Norman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund Ordinarie Extern RSM Stockholm AB

Valberedning

Christina Celsing Sammankallande
Ann Ljungström



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

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

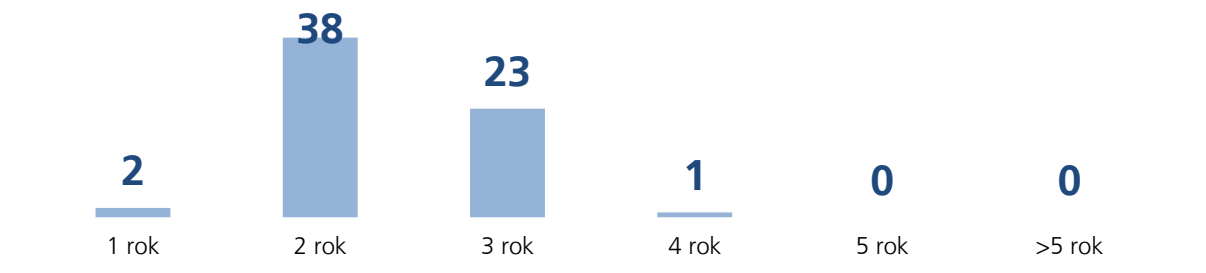
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

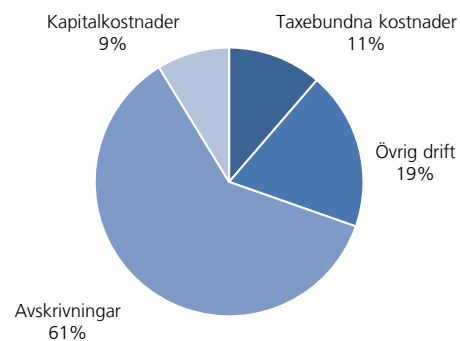
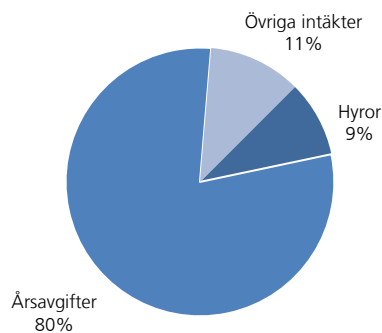
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hyseskontrakt parkeringsgarage	Varvet 2 Parkering AB
Elavtal	Karlstads Energi AB
Garantiserviceavtal	KONE AB
Individuell mätning	Infometric AB
Renhållning	Karlstads Energi AB
Fastighetsskötsel och trappstädning	FF-Fastighetservice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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 766 891	2 236 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 205 775	3 164 170
Finansiella intäkter	148	45
Minskning kortfristiga fordringar	26 265	0
	3 232 187	3 164 215
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 922 329	1 903 980
Finansiella kostnader	524 402	633 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	94 030	248 947
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 959
Minskning av långfristiga skulder	222 000	232 750
Minskning av kortfristiga skulder	332 913	556 978
	3 095 674	3 633 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 903 405	1 766 891
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 513	-469 724

*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 i laddstolpar för elbilsladdning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	677	677	394
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 646	11 705	11 767	11 809
Elkostnad/m ² totalyta	72	30	67	31
Värmekostnad/m ² totalyta	70	98	87	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	43	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	168	177	100
Soliditet (%)	72	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 894	-3 016	-3 069	-1 327
Nettoomsättning (tkr)	3 206	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	543 520	151 680	0	391 840
S:a bundet eget kapital	125 722 970	151 680	0	125 571 290
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 956 010	-151 680	-3 016 339	-4 787 990
Årets resultat	-2 893 923	-2 893 923	3 016 339	-3 016 339
S:a ansamlad förlust	-10 849 933	-3 045 603	0	-7 804 330
S:a eget kapital	114 873 037	-2 893 923	0	117 766 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 893 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 804 330
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 680
summa balanserat resultat	-10 849 933

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

57 371
-10 792 562

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 205 775	3 164 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		3 205 775	3 164 170
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 714 990	-1 671 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 001	-142 160
Personalkostnader	Not 6	-89 337	-90 295
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 653 115	-3 643 250
Summa rörelsekostnader		-5 575 444	-5 547 230
RÖRELSERESULTAT		-2 369 669	-2 383 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 402	-633 325
Summa finansiella poster		-524 254	-633 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 893 923	-3 016 339
ÅRETS RESULTAT		-2 893 923	-3 016 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	157 020 211	160 579 296
Summa materiella anläggningstillgångar	157 020 211	160 579 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	157 020 211	160 579 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 020
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 124 353	550 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	147 367	170 176
Summa kortfristiga fordringar	1 271 720	724 259
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	808 710	1 245 922
Summa kassa och bank	808 710	1 245 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 080 430	1 970 181
SUMMA TILLGÅNGAR	159 100 641	162 549 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 179 450	125 179 450
Fond för yttre underhåll	Not 11	543 520	391 840
Summa bundet eget kapital		125 722 970	125 571 290
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 956 010	-4 787 990
Årets resultat		-2 893 923	-3 016 339
Summa ansamlad förlust		-10 849 933	-7 804 330
SUMMA EGET KAPITAL		114 873 037	117 766 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 018 500	43 929 000
Summa långfristiga skulder		33 018 500	43 929 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 910 500	222 000
Leverantörsskulder		197 958	225 808
Övriga skulder		64 710	40 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	35 936	365 116
Summa kortfristiga skulder		11 209 104	853 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 100 641	162 549 478

Noter

Belopp anges i svenska 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Installationer	30 år	30 år
Inre ytskikt	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Markentreprenad	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 553 127	2 553 127
Hyror parkering	234 000	232 250
Hyror garage	60 705	65 550
Bredbandsintäkter	175 872	175 872
Elintäkter	0	128 326
Elintäkter moms	167 843	402
Avgift andrahandsuthyrning	14 253	8 671
Öresutjämning	-25	-29
	3 205 775	3 164 170

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 180	49 175
	Fastighetsskötsel beställning	319	8 518
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 509	11 000
	Snöröjning/sandning	7 322	1 356
	Städning entreprenad	41 535	39 901
	Städning enligt beställning	0	10 500
	Hissbesiktning	5 339	5 156
	Garage/parkering	220 224	197 418
	Gård	12 353	3 277
	Serviceavtal	19 287	23 580
	Förbrukningsmateriel	1 426	9 391
	Teleport/hissanläggning	8 190	0
	Störningsjour och larm	0	9 360
		378 682	368 632
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 851
	Entré/trapphus	3 121	5 390
	VVS	0	2 106
	Ventilation	0	41 050
	Elinstallationer	0	5 925
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	41 475	0
		44 596	62 322
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	57 372	0
		57 372	0
	Taxebundna kostnader		
	El	273 175	111 420
	Värme	264 197	370 899
	Vatten	86 518	160 713
	Sophämtning/renhållning	53 967	66 533
		677 857	709 565
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 392	39 268
	Tomträttsavgäld	310 000	310 000
	Bredband	198 092	181 738
		556 484	531 006
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 714 990	1 671 525
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 939	4 287
	Tele- och datakommunikation	12 441	5 265
	Inkassering avgift/hyra	971	5 850
	Revisionsarvode extern revisor	10 225	32 438
	Föreningskostnader	400	1 843
	Fritids- och trivselkostnader	270	0
	Förvaltningsarvode	76 226	71 624
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	1 000
	Administration	5 155	11 375
	Konsultarvode	5 375	8 478
		118 001	142 160

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 950
	Sociala kostnader	17 937	19 345
		89 337	90 295
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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
	Fastighetsel inkl. svagström K3	1 567	0
	Sekundärbyggnader K3	9 958	1 660
	Markanläggning	1 422 097	1 422 097
	Utemiljö allmänt K3	112 856	112 856
		3 653 115	3 643 250
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 988 397	169 739 450
	Nyanskaffningar	94 030	248 947
	Utgående anskaffningsvärde	170 082 427	169 988 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 409 101	-5 765 851
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 653 115	-3 643 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 062 216	-9 409 101
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 020 211	160 579 296
	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 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	17 875	182		
	Momsavräkning	11 783	28 912		
	Klientmedel hos SBC	648 605	520 969		
	Räntekonto hos SBC	446 090	0		
		1 124 353	550 063		
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Försäkring	11 285	14 538		
	Fastighetskötsel	0	4 528		
	Städning	0	3 673		
	Tomträttsavgäld	77 500	77 500		
	Tele- o datakommunikation	2 660	15 631		
	Garage	55 923	54 306		
		147 368	170 176		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	391 840	240 160		
	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	543 520	391 840		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Danske Bank	1,500 %	11 165 000	11 165 000	2023-05-31
	SEB	0,640 %	10 799 500	10 910 500	2022-06-28
	SEB	0,810 %	10 799 500	10 910 500	2024-06-28
	SEB	0,880 %	11 165 000	11 165 000	2025-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		43 929 000	44 151 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 910 500	-222 000	
			33 018 500	43 929 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 819 000 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	0	25 125
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	31 400	39 950
	Sociala avgifter	9 866	12 552
	Ränta	4 918	3 764
	Avgifter och hyror	-10 248	268 725
	Parkering	0	0
		35 936	365 116

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter balansdagens utgång har Vänerförvaltning AB anlitats som ny leverantör för ekonomisk förvaltning.

Styrelsens underskrifter

Karlstad den / 2022

Kenneth Appel
Ordförande

Morgan Connedal
Ledamot

Erik Edlund
Ledamot

Pia Hammarstedt
Ledamot

Simon Smedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2021 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt lag om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

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 omsättningstillgångar (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

www.sbc.se