

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 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

Gunnar Ordell	Ordförande
Per Anders Jonas Hallström	Ledamot
Stefan Liden	Ledamot
Ingrid Kristina Neidre Pedersen	Ledamot
Carl Olof Ringholm	Ledamot

Johan Ingvar Dufva	Suppleant
Patrik Nyström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Myhr	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Eva-Lena Brattén
Jan Danielsson
Kjell Kolstad
Helena Käll

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

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

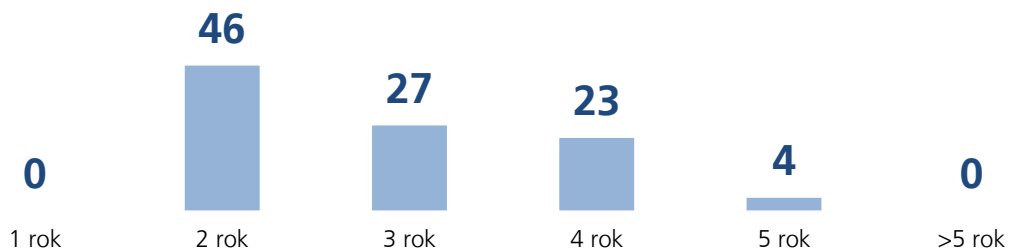
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 775 m², varav 6 775 m² utgör boyta.

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.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bredablick
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 via V2 Bostäder AB
Vatten	Karlstads kommun via V2 Bostäder AB
Varmvattenavläsning	Infometric

Föreningens ekonomi

From 2022 fördelas fjärrvärme- och vattenförbrukningen efter verklig förbrukning i stället för schablonmässigt fördelas per yta som tidigare år. Förändringen innebär en minskad kostnad för föreningen med ca 120 tkr per år. Dessutom har bytts försäkringsbolag under 2023 med en minskad kostnad på ca 25 tkr.

Efter ovanstående förändringar så är alla väsentliga avtal som fanns när medlemmarna tog över omförhandlade till bättre villkor och priser. Vissa avtal är dock inte möjliga att omförhandla då de löper på längre tid, bl a tomträttsavtal och blockförhyring av garageplatser.

Föreningens resultat för 2022 har påverkats negativt av de stigande elpriserna. Detta har dock kompenseras av minskade kostnader för fjärrvärme och vatten.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 1.264 tkr. Ett bundet lån förföll i juni med 10,7 Mkr. Planerad amortering under 2023 är 1.660 tkr. En sammanställning över föreningens lån finns i not 12. Som framgår av denna kommer föreningens bundna lån att förfalla succesivt fram till 2026. Enligt nu gällande ränteläge så innebär det att föreningens räntekostnader kommer att öka väsentligt under kommande år.

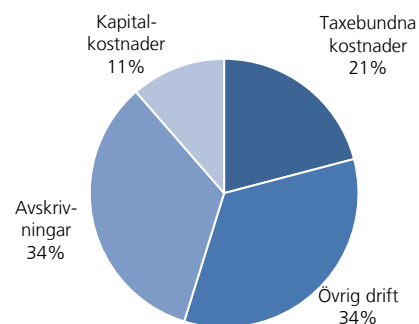
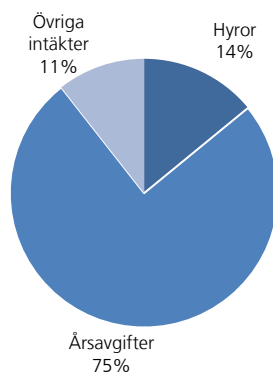
From 2023 kommer föreningen debitera ut förbrukning av varm- och kallvatten på respektive lägenhet vilket beräknas ge en intäktsökning mellan 400-450 tkr.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 023 834	1 076 438
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 214 641	6 232 465
Finansiella intäkter	2 161	90
Minskning kortfristiga fordringar	83 215	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	270 955
	6 300 017	6 503 510
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 761 705	3 982 885
Finansiella kostnader	780 513	764 649
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 480
Minskning av långfristiga skulder	1 263 883	1 800 101
Minskning av kortfristiga skulder	319 573	0
	6 125 674	6 556 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 198 177	1 023 834
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	174 343	-52 604

*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 1 519 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 året har arbetet med att åtgärda bristerna från 2-årsbesiktningen avslutats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	691	678	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 211	8 397	8 663	8 962
Elkostnad/m ² totalyta	92	66	27	59
Värmekostnad/m ² totalyta	71	91	71	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	55	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	113	122	124
Soliditet (%)	79	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-638	-827	-86	-1 037
Nettoomsättning (tkr)	6 201	6 046	5 900	5 916

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 775 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	215 023 800	0	0	215 023 800
Fond för yttre underhåll	2 334 500	600 000	0	1 734 500
S:a bundet eget kapital	217 358 300	600 000	0	216 758 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 644 415	-600 000	-827 218	-3 217 197
Årets resultat	-637 656	-637 656	827 218	-827 218
S:a fritt eget kapital	-5 282 071	-1 237 656	0	-4 044 415
S:a eget kapital	212 076 229	-637 656	0	212 713 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-637 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 044 415
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
summa balanserat resultat	-5 282 071

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 282 071
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 201 023	6 045 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 618	186 945
Summa rörelseintäkter		6 214 641	6 232 465
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 139 653	-3 435 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 242	-419 593
Personalkostnader	Not 6	-117 810	-127 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 312 240	-2 312 240
Summa rörelsekostnader		-6 073 945	-6 295 125
RÖRELSERESULTAT		140 696	-62 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 161	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 513	-764 649
Summa finansiella poster		-778 352	-764 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-637 656	-827 218
ÅRETS RESULTAT		-637 656	-827 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	267 256 407	269 568 647
Summa materiella anläggningstillgångar	267 256 407	269 568 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	267 256 407	269 568 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	55 545	23 042
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 203 728	1 029 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	359 368	475 091
Summa kortfristiga fordringar	1 618 641	1 527 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 618 641	1 527 513
SUMMA TILLGÅNGAR	268 875 048	271 096 160

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 023 800	215 023 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 334 500	1 734 500
Summa bundet eget kapital		217 358 300	216 758 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 644 415	-3 217 197
Årets resultat		-637 656	-827 218
Summa fritt eget kapital		-5 282 071	-4 044 415
SUMMA EGET KAPITAL		212 076 229	212 713 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 419 762	46 126 678
Summa långfristiga skulder		30 419 762	46 126 678
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 208 296	10 765 263
Leverantörsskulder		215 644	497 828
Övriga skulder		9 474	12 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	945 642	979 830
Summa kortfristiga skulder		26 379 057	12 255 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 875 048	271 096 160

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 682 830	4 682 830
Hyror garage	874 100	866 500
Bredbandsintäkter	274 800	274 800
Elintäkter moms	324 744	221 348
Överlåtelse/pantsättning	44 436	0
Öresutjämning	113	43
	6 201 023	6 045 520

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	182 368
Övriga intäkter	13 618	4 577
	13 618	186 945

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	27 626	17 756
	Fastighetskötsel beställning	5 459	-1
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	23 125
	Snöröjning/sandning	-1	2 438
	Städning entreprenad	85 480	83 772
	Mattvätt/Hyrmattor	14 636	0
	Hissbesiktning	5 938	14 464
	Garage/parkering	857 508	855 072
	Gård	2 336	5 245
	Serviceavtal	36 833	36 662
	Förbrukningsmateriel	33 357	7 620
	Brandskydd	0	2 539
		1 069 173	1 048 693
	Reparationer		
	Entré/trapphus	5 388	0
	Lås	548	14 135
	VVS	0	6 000
	Ventilation	0	26 620
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 668
	Hiss	10 338	4 138
	Vattenskada	0	170 900
		16 274	223 461
	Taxebundna kostnader		
	El	626 215	444 680
	Värme	483 827	619 806
	Vatten	219 318	373 114
	Sophämtning/renhållning	100 399	93 686
		1 429 759	1 531 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 448	76 553
	Tomträttsavgäld	556 000	556 000
		624 448	632 553
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 139 653	3 435 993
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	284 608	283 652
	Juridiska åtgärder	45 313	0
	Inkassering avgift/hyra	2 296	5 441
	Hyresförluster	522	420
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	15 250
	Föreningskostnader	5 600	679
	Fritids- och trivselkostnader	506	2 656
	Förvaltningsarvode	98 344	104 114
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 025
	Administration	49 128	3 356
	Konsultarvode	1 300	0
		504 242	419 593

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 650	108 311
	Sociala kostnader	22 160	18 988
		117 810	127 299
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 312 240	2 312 240
		2 312 240	2 312 240
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 468 800	277 468 800
	Utgående anskaffningsvärde	277 468 800	277 468 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 900 153	-5 587 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 312 240	-2 312 240
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 212 393	-7 900 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	267 256 407	269 568 647
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	39 000 000
		197 000 000	160 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 000 000	160 000 000
		197 000 000	160 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 551	5 546
	Klientmedel hos SBC	1 196 074	1 023 834
	Räntekonto hos SBC	2 103	0
		1 203 728	1 029 380

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel	7 745	10 996
	Tomträttsavgäld	139 000	139 000
	Tele- och datakommunikation	23 437	23 437
	Försäkring	11 490	0
	Upplupna elintäkter	97 198	87 281
	Garage	80 498	214 377
		359 368	475 091

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 734 500	1 198 500
	Reservering enligt stadgar	600 000	536 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 334 500	1 734 500

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,190 %	15 485 558	15 549 441	2025-05-09
	SBAB	3,390 %	9 506 250	10 706 250	2023-06-08
	SBAB	1,750 %	15 636 250	15 636 250	2023-06-08
	SBAB	1,080 %	11 000 000	11 000 000	2024-05-10
	SBAB	1,250 %	4 000 000	4 000 000	2026-05-15
	Summa skulder till kreditinstitut		55 628 058	56 891 941	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 208 296	-10 765 263	
			30 419 762	46 126 678	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 299 078 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 545 000	62 545 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

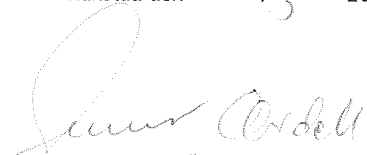
	2022-12-31	2021-12-31
Städning entreprenad	0	41 886
El	109 409	92 658
Värme	30 827	97 959
Vatten	68 318	92 365
Sophämtning	8 527	7 957
Extern revisor	16 500	15 250
Arvoden	106 260	106 260
Sociala avgifter	26 565	26 565
Ränta	6 329	1 076
Avgifter och hyror	572 907	497 854
	945 642	979 830

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

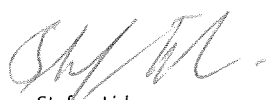
Karlstad den 30/3 2023



Gunnar Ordell
Ordförande



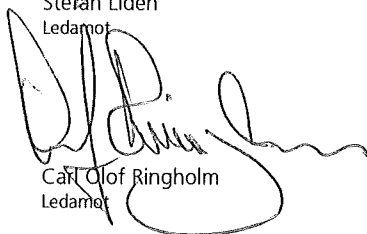
Per Anders Jonas Hallström
Ledamot



Stefan Liden
Ledamot

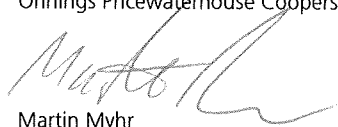


Ingrid Kristina Neidre Pedersen
Ledamot



Carl Olof Ringholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2023
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen, org.nr 769630-7556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen för år 2022.

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 2022 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 10 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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