

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan
769631-7598

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Varvet 5 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Varvet 5 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 64 bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde med start 2018. Föreningens fastighet innehas med tomrätt. Fastigheten är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

2st 1 rok
38st 2 rok
23st 3 rok
1st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 772 m².

Fastigheten är fullvärdörsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2018. Värdeår 2018.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §35 göras årligen, med ett belopp enligt framtagen underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen jobbar med att upprätta en underhållsplan som beräknas vara färdigställd under första halvåret 2024.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Kenneth Appel	Ledamot	Ordförande
Morgan Connedal	Ledamot	
Ann Ljungström	Ledamot	
Christer Olsson	Ledamot	
Christina Celsing	Ledamot	
Daniel Carlsson	Suppleant	
Sandra Tillman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 87 750 kr exkl. sociala avgifter. 1,5 PBB enligt stämmobeslut 2023-06-14.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren

Lorka revision AB

Valberedning

Pia Hammarstedt

Lisbeth Bryngelsson

Jenny Senemgen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

FF-Fastighetservice

Fastighetskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Telia Sonera

Kabel-TV

Kone

Hiss

Infometric

Individuell mätning

Varvet 2 Parkering AB

Parkering/garage

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd om 101 596 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt. Se kassaflödesanalys på sida 7.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca 677 kr per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 20%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 013	2 992	3 024	3 164
Resultat efter finansiella poster	-3 565	-3 596	-2 894	-3 016
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	677	677	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,7	81,2	79,6	80,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 536	11 587	11 646	11 705
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 536	11 587	11 646	11 705
Räntekänslighet (%)	17,0	17,2	17,2	17,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	329	165	170
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	24	232	168
Balansomslutning	151 997	155 615	159 089	162 549
Soliditet (%)	70,8	71,5	72,2	72,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 937 500	13 241 950	637 829	-10 944 241	-3 596 368	111 276 670
Disposition av föregående års resultat:				-3 596 367	3 596 367	0
Reservering till yttre fond			151 680	-151 680		0
Årets resultat					-3 565 011	-3 565 011
Belopp vid årets utgång	111 937 500	13 241 950	789 509	-14 692 288	-3 565 012	107 711 659

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-14 692 289
Årets resultat	-3 565 011
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-18 257 300

Styrelsen föreslår att resultatmedlem disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	151 680
I ny räkning överföres	-18 408 980
Att balansera i ny räkning	-18 257 300

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 013 006	2 992 254
Övriga rörelseintäkter	3	314 672	138 642
Summa rörelseintäkter		3 327 678	3 130 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 931 896	-2 235 010
Underhållskostnader		-27 502	-34 491
Övriga externa kostnader	5	-176 058	-144 003
Personalkostnader och arvoden	6	-112 940	-90 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 653 115	-3 653 115
Summa rörelsekostnader		-5 901 511	-6 157 106
Rörelseresultat		-2 573 833	-3 026 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 205	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 383	-570 157
Summa finansiella poster		-991 178	-570 157
Resultat efter finansiella poster		-3 565 011	-3 596 367
Årets resultat		-3 565 011	-3 596 367

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	149 713 981	153 367 096
Summa materiella anläggningstillgångar		149 713 981	153 367 096
Summa anläggningstillgångar		149 713 981	153 367 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 237	0
Övriga fordringar		102 612	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 318	110 043
Summa kortfristiga fordringar		300 167	110 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 983 602	2 138 310
Summa kassa och bank		1 983 602	2 138 310
Summa omsättningstillgångar		2 283 769	2 248 353
SUMMA TILLGÅNGAR		151 997 750	155 615 449

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 937 500	111 937 500
Upplåtelseavgifter		13 241 950	13 241 950
Fond för yttre underhåll		789 509	637 829
Summa bundet eget kapital		125 968 959	125 817 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 692 289	-10 944 242
Årets resultat		-3 565 011	-3 596 367
Summa fritt eget kapital		-18 257 300	-14 540 609
Summa eget kapital		107 711 659	111 276 670
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 165 000	21 742 500
Summa långfristiga skulder		11 165 000	21 742 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	32 347 750	21 964 500
Leverantörsskulder		154 362	70 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	618 979	561 605
Summa kortfristiga skulder		33 121 091	22 596 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 997 750	155 615 449

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 565 011	-3 596 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 653 115	3 653 115
Betald skatt	-102 612	-2 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-14 508	54 001
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 237	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-86 274	37 324
Förändring av leverantörsskulder	84 189	-127 784
Förändring av kortfristiga skulder	57 373	493 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 543	456 906
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-194 250	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 250	-222 000
Årets kassaflöde	-154 707	234 906
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 138 310	1 903 405
Likvida medel vid årets slut	1 983 603	2 138 311

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2024 samt den del av övriga lån som amorteras under 2024 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 553 085	2 542 910
Hyror bilplats & garage	314 000	303 425
Kabel-TV & Bredband	145 920	145 920
Summa	3 013 005	2 992 255

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	193 434	133 068
Kallvatten	121 238	5 574
Öresutjämning	1	0
Summa	314 673	138 642

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel avtal	68 536	73 191
Lokalvård avtal	44 175	24 378
Hisskostnader	68 627	29 020
El	270 297	556 913
Fjärrvärme	373 452	475 040
Vatten och avlopp	150 299	207 963
Sophämtning (renhållning)	67 608	73 685
Snöröjning & sandning	61 199	15 900
Fastighetsförsäkring	48 347	46 491
Tomträttsavgäld	310 000	310 000
Kabel-tv & bredband	155 256	136 503
Trädgårdskostnader och växter	53 504	33 067
Parkeringshyra	234 036	209 892
Diverse övriga kostnader	26 560	42 967
Summa	1 931 896	2 235 010

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	42 500	33 126
Förvaltningskostnader	75 000	75 154
Konsultkostnader	3 504	17 431
Övriga föreningskostnader	55 054	18 292
Summa	176 058	144 003

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	87 750	72 450
Socialförsäkringsavgifter	25 190	18 037
Summa	112 940	90 487

Not 7 Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Ingående avskrivningar	-16 715 331	-13 062 216
Årets avskrivningar	-3 653 115	-3 653 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 368 446	-16 715 331
Utgående redovisat värde	149 713 981	153 367 096
Taxeringsvärde Varvet 5		
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
Summa	112 200 000	112 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	7 898
Fastighetsförsäkring	12 204	11 735
Tomträttsavgäld	77 500	77 500
Tele- och datakommunikation	12 927	12 910
Ekonomisk förvaltning	21 094	0
Parkering	66 033	0
Övrigt	6 560	0
Summa	196 318	110 043

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,58	2024-06-28	111 000	10 577 500
SEB	0,81	2024-06-28	27 750	10 660 750
SEB	0,88	2025-06-28	0	11 165 000
SEB	4,55	2024-05-28	55 500	11 109 500
			194 250	43 512 750
Kortfristig del av långfristig skuld				-32 347 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				11 165 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 42 402 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El, fjärrvärme, vatten och renhållning	208 695	251 226
Snöröjning	26 103	8 415
Arvoden	47 750	32 450
Sociala avgifter	14 000	8 500
Ränta	34 023	12 489
Förskottsbetalda hyror och avgifter	288 108	248 526
Övrigt	300	0
Summa	618 979	561 606

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 600 000	46 600 000
Summa	46 600 000	46 600 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kenneth Appel
Ordförande

Morgan Connedal
Ledamot

Ann Ljungström
Ledamot

Christer Olsson
Ledamot

Christina Celsing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2024



Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan
för 20230101-20231231.pdf

(1381597 byte)

SHA-512: beec34a7214a4ba1188fe67d068a06a36e626
a070b8f59412d702e3b91b22b46efcb7fc0d5bed7e6c97
6997449c69fd4ea6d81d306b50d27d2bb9333c436949c

Underskrifter

2024-04-15 13:09:45 (CET)



Kenneth Appel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 10:40:24 (CET)



Morgan Connedal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 14:32:20 (CET)



Ann Ljungström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 15:00:23 (CET)



Christer Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 15:26:25 (CET)



Eva Christina Celsing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 15:31:12 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8688eb878cf6d177c1a4cf3926088176c1945b1e28dc9b2505cb7964008323b29d6f681a04c128efa50af9ec3aace15feaa58877e9e26cf69e3d761c8b8521c2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.