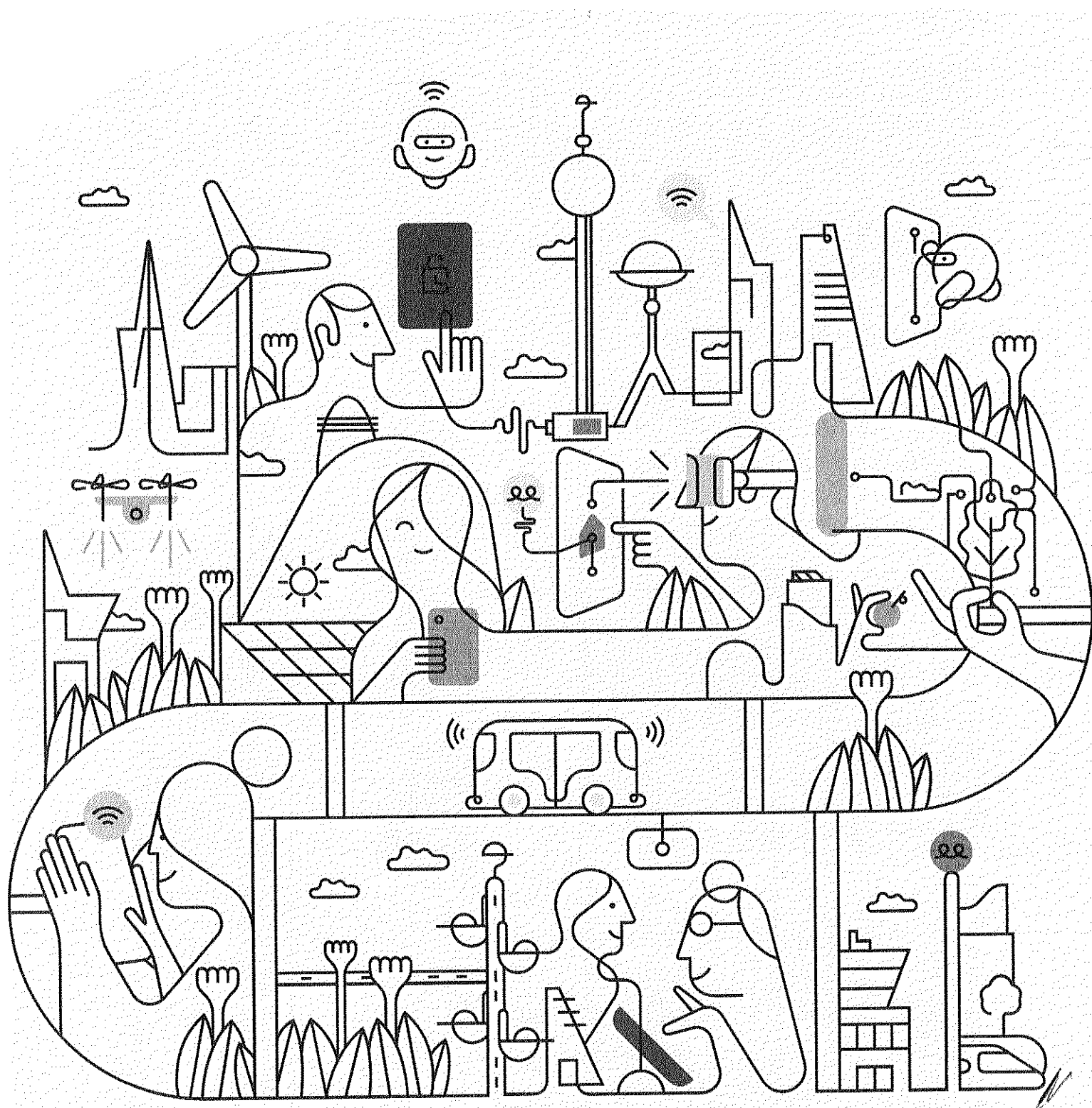




2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kanikenäsholmen



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. 

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varvet 4	2016	Karlstad

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 6 775 kvm. Byggnadernas totalyta är 6775 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Nyström	Ordförande
Martin Carlsson	Styrelseledamot
Per Andersson	Styrelseledamot
Per Johan Persson	Styrelseledamot
Stefan Johan Lidén	Styrelseledamot
Glenn Stefan Franzén	Suppleant
Kjell Kolstad	Suppleant

Revisorer

Emil Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Avläsning el- och varmvattenförbrukning	Infometric
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Karlstads Energi & Karlstads Elnät
Fjärrvärme	Karlstads Energi via V2 Bostäder
Försäkring	Länsförsäkringar Värmland
Garageplatser	Varvet 2 Parkering
Hissar	Kone
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Lån	SBAB
Lån	Länsförsäkringar Hypotek
Media	Telia
Sophantering	Karlstads Energi
Städning	Hongsa Städ
Teknisk förvaltning	Bredablick
Tomträtt	Karlstads Kommun
Transaktions- och placeringskonto	SBC
Vatten	Karlstads Kommun via V2 Bostäder

Övrig verksamhetsinformation

Efter stämman 2024 byttes en större del av styrelsen ut och de nya i styrelsen fick sätta sig in i den tidigare styrelsens goda arbete. Vi känner att vi nu är en bra sammansatt grupp, som driver de frågor som tidigare styrelse drivit.

Som tidigare gjorts inför 1:a advent, bjöd föreningen in till glögg-mingel och tändning av vår fina ljusjulgran.

Under året har trädgårdsgruppen varit aktiv och skött om våra trädgårds- och gemensamhetsytor, vilket inneburit att vi har en mycket välskött trädgård. Trädgårdsgruppen, som består av våra boende i föreningen, arbetar helt ideellt och vi träffas under kvartal 2 och 3 en gång i veckan och utför trädgårdsarbete.

Vi kan konstatera att under 2024 har vi blivit flera medlemmar som deltagit i arbetet och detta är positivt, men det är ändå önskvärt att fler medlemmar är med och deltar i arbetet. Så länge vi kan utföra arbetet på ideell basis så får vi väsentliga kostnadsbesparingar istället för att föreningen behöver köpa tjänsterna externt, vilket i så fall belastar samtliga boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024;

Föreningens resultat är -330 tkr sämre än 2023. I resultatet för 2023 så ingick dock en engångsintäkt avseende el stöd för 2021-22 med 143 tkr. Rensat för denna så är resultatet efter avskrivningar 116 tkr bättre än 2023. Detta beroende på höjning av årsavgiften med 1%, motsvarande 47 tkr, samt bl a lägre el- och reparationskostnader. Kostnader för fjärrvärmen är pga lägre förbrukning oförändrad trots prishöjningar med 13%. Debiteringar på medlemmarna för el- och vatten har gett ett lite plus med 20 tkr vilket täcker kostnaden för mätning. Räntekostnaderna har ökat med -304 tkr jämfört med 2023, dels beroende på att ett stort bundet lån löpte ut i maj samt på högre räntenivåer på den rörliga räntan. Den sänkning av ränteläget som skett under andra halvan av året slår igenom med eftersläpning då den rörliga är bunden 3 månader i taget.

Föreningens resultat för 2024 uppgår till -798 tkr jämfört med -469 tkr för 2023. I resultatet ingår dock avskrivningar med -2,3 Mkr vilka inte påverkar föreningens kassaflöde då dessa endast är en bokföringsmässig minskning av byggnadernas totala anskaffningsvärde om 277,5 Mkr. Föreningens kassaflöde före förändringar av rörelsekapital uppgår till 1551 tkr jämfört med 1837 tkr för 2023. Förening har under året totalt amorterat 1340 tkr och sedan starten av föreningen 2018 har amortering skett med 10,3 Mkr. Föreningen har i slutet av 2024 bundit ett lån om 15 Mkr till 2,8 % i fyra år.

Avsättningen till fond för yttre underhåll har skett med 1 Mkr och uppgår till 5,1 Mkr. Eftersom byggkostnadsindex ökat med ca 35 % sedan den förra underhållsplanen togs fram i början av 2020 så har föreningen uppdragit åt en teknisk konsult att ta fram en ny underhållsplan i början av 2025 vilken legat till grund för årets avsättning.

2025 och framåt;

Årsavgiften är höjd med 2%. Dessutom har debitering av varm- och kallvatten höjts med 20 kr per kbm varmvatten och garagehyrorna med 90 kr för att täcka föreningens ökade kostnader. De flesta av driftskostnaderna ökar något då dessa enligt avtal ökar med index beroende på inflation. Den största ökningen är på fjärrvärme där Karlstad Energi ånyo höjer kraftigt med 12 % motsvarande en kostnadsökning för föreningen med ca 60 tkr vid oförändrad förbrukning. Höjningen påverkar också kostnaden för varmvatten. Räntekostnaderna budgeteras minska med 142 tkr jämfört med utfallet 2024 där den rörliga räntan antagits uppgå till 3 %. Budget 2025 visar ett resultat om -950 tkr och ett kassaflöde före förändring av rörelsekapital med 1362 tkr.

Då föreningen har en blandning av bundna och rörliga (3-mån) räntor så slår ränteförändringar inte igenom fullt ut på föreningens resultat men är den kostnadspost som har störst påverkan på resultatet framöver. Enligt underhållsplanen ska inga större underhåll genomföras de närmsta åren. I början av 2025 genomförs mindre underhållsåtgärder i form av spoling av avlopp samt obligatorisk ventilationskontroll till en kostnad av ca 125 tkr.

2029 kommer tomrättsavgälden att ändras och ett nytt belopp fastställas som gäller i 10 år. Enligt nuvarande taxeringsvärde och avgäldsrenta som kommunen tar ut skulle den årliga kostnaden öka med ca 800 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 695 302	6 553 918	6 201 023	6 045 520
Resultat efter fin. poster	-798 184	-468 508	-637 656	-827 218
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	5 100 000	4 100 000	2 334 500	1 734 500
Taxeringsvärde	197 000 000	197 000 000	197 000 000	160 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	814	780	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	82,3	85,0	83,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 712	7 910	8 211	8 397
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 712	7 910	8 211	8 397
Sparande per kvm totalyta, kr	223	272	247	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	56	92	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	70	71	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	32	55
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	151	196	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,27	1,39	1,32
Räntekänslighet (%)	9,31	9,72	10,53	10,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 608 508 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar negativa resultat, se flerårsöversikt på sid 5, vilket beror på avskrivningarna som är den största kostnadsposten. Dessa medför dock inte någon utbetalning. Det gör att föreningen sedan starten 2018 har haft positiva kassaflöden vilka har använts för amortering av föreningens skulder med 10,3 Mkr.

Som framgår på sid 4 under rubriken 2025 och framåt, så är räntekostnader den enskilt största kostnadsposten som väsentligt kan öka de kommande åren beroende på ränteutvecklingen. Föreningen kan möta dessa och andra kostnadsökningar delvis genom att minska amorteringarna men även genom att höja årsavgifterna. Utrymmet för att ytterligare minska amorteringar är dock begränsat då amortering måste ske för att möjliggöra finansiering av kommande underhåll.

Föreningen kommer därför behöva höja avgifterna. Hur mycket och i vilken takt avgörs främst av ränteläget de kommande åren och längre fram hur mycket tomträttsavgälden ökar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	215 023 800	-	-	215 023 800
Fond, yttre underhåll	4 100 000	-	1 000 000	5 100 000
Balanserat resultat	-7 047 571	-468 508	-1 000 000	-8 516 079
Årets resultat	-468 508	468 508	-798 184	-798 184
Eget kapital	211 607 721	0	-798 184	210 809 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 516 079
Årets resultat	-798 184
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
Totalt	-9 314 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-9 314 263

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 695 302	6 553 918
Övriga rörelseintäkter	3	4 378	142 592
Summa rörelseintäkter		6 699 680	6 696 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 988 587	-3 015 034
Övriga externa kostnader	8	-495 477	-445 221
Personalkostnader	9	-173 039	-166 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 311 472	-2 312 240
Summa rörelsekostnader		-5 968 575	-5 938 665
RÖRELSERESULTAT		731 105	757 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 697	12 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 542 986	-1 238 736
Summa finansiella poster		-1 529 289	-1 226 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-798 184	-468 508
ÅRETS RESULTAT		-798 184	-468 508

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	262 632 695	264 944 167
Summa materiella anläggningstillgångar		262 632 695	264 944 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		262 632 695	264 944 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 040	54 363
Övriga fordringar	12	1 109 671	812 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	505 427	492 415
Summa kortfristiga fordringar		1 659 138	1 359 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 659 138	1 359 443
SUMMA TILLGÅNGAR		264 291 833	266 303 610

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 023 800	215 023 800
Fond för yttre underhåll		5 100 000	4 100 000
Summa bundet eget kapital		220 123 800	219 123 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 516 079	-7 047 571
Årets resultat		-798 184	-468 508
Summa fritt eget kapital		-9 314 263	-7 516 079
SUMMA EGET KAPITAL		210 809 537	211 607 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 588 000	19 347 246
Summa långfristiga skulder		18 588 000	19 347 246
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	33 664 034	34 245 656
Leverantörsskulder		251 257	246 452
Skatteskulder		8 095	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	970 910	856 534
Summa kortfristiga skulder		34 894 296	35 348 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 291 833	266 303 610

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	731 105	757 845
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 311 472	2 312 240
	3 042 577	3 070 085
Erhållen ränta	13 697	12 383
Erlagd ränta	-1 505 683	-1 245 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 550 591	1 837 403
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 338	-132 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 972	-61 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 619 226	1 643 446
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 873 500	24 700 000
Amortering av lån	-12 214 368	-26 735 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 340 868	-2 035 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	278 358	-391 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	807 567	1 199 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 085 924	807 567

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. //

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 729 824	4 682 976
Hysesintäkter garage	1 021 824	1 016 200
Bredband	274 800	274 800
Varmvatten, moms	374 400	300 858
El, moms	236 525	254 741
Påminnelseavgift	840	780
Dröjsmålsränta	0	199
Pantsättningsavgift	16 521	11 550
Överlåtelseavgift	18 629	11 817
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	478	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	20 776	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	6 695 302	6 553 918

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	143 894
Övriga intäkter	0	-1 302
Återbäring försäkringsbolag	4 378	0
Summa	4 378	142 592

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	17 817	30 170
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	21 144
Larm och bevakning	-4 694	4 694
Städning enligt avtal	108 975	108 973
Hissbesiktning	9 009	9 665
Brandskydd	3 442	0
Gårdkostnader	2 110	922
Gemensamma utrymmen	0	965 976
Garage/parkering	980 616	0
Snöröjning/sandning	18 456	4 661
Serviceavtal	44 904	43 343
Mattvätt/Hyrmattor	9 300	9 376
Förbrukningsmaterial	31 992	4 315
Summa	1 221 927	1 203 239

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	3 489	0
Elinstallationer	3 369	0
Hissar	10 672	73 636
Summa	17 530	73 636

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	342 915	380 298
Uppvärmning	472 826	471 510
Vatten	215 028	173 140
Sophämtning/renhållning	113 484	106 635
Summa	1 144 253	1 131 583

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 877	50 576
Tomträttsavgäld	556 000	556 000
Summa	604 877	606 576

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 321	0
Tele- och datakommunikation	284 322	284 261
Inkassokostnader	2 069	5 190
Revisionsarvoden extern revisor	25 328	19 375
Styrelseomkostnader	75	198
Fritids och trivselkostnader	1 902	3 015
Föreningskostnader	916	2 716
Förvaltningsarvode enl avtal	105 467	101 160
Överlåtelsekostnad	18 628	10 504
Pantsättningskostnad	16 618	9 975
Korttidsinventarier	6 256	-3 376
Administration	6 488	9 330
Konsultkostnader	24 088	2 875
Summa	495 477	445 221

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	132 059	135 447
Arbetsgivaravgifter	40 980	30 722
Summa	173 039	166 169

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 542 986	1 238 709
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	27
Summa	1 542 986	1 238 736

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 468 800	277 468 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 468 800	277 468 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 524 633	-10 212 393
Årets avskrivning	-2 311 472	-2 312 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 836 105	-12 524 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	262 632 695	264 944 167
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	197 000 000	197 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 747	84
Momsavräkning	0	5 015
Transaktionskonto	567 342	506 904
Borgo räntekonto	518 582	300 663
Summa	1 109 671	812 665

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	265 986	285 399
Förutbet fast skötsel	6 180	0
Förutbet försäkr premier	8 208	7 817
Förutbet kabel-TV	7 045	0
Förutbet tomträtt	139 000	139 000
Förutbet bredband	16 392	0
Upplupna intäkter	62 616	60 199
Summa	505 427	492 415

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-05-09	1,19 %	15 341 534	15 416 402
SBAB	2024-05-10	1,08 %	-	11 000 000
SBAB	2026-05-15	1,25 %	4 000 000	4 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-02-28	3,35 %	7 172 500	7 954 500
SBAB	2027-11-09	2,80 %	14 988 000	15 222 000
Länsförsäkringar	2025-01-31	3,26 %	10 750 000	-
Summa			52 252 034	53 592 902
Varav kortfristig del			33 664 034	34 245 656

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 407 694 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	763	0
Uppl kostn el	46 525	53 093
Uppl kostnad Värme	134 958	126 507
Uppl kostnad Extern revisor	10 750	10 125
Uppl kostn räntor	37 303	0
Uppl kostn vatten	44 035	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 612	9 057
Uppl kostnad arvoden	129 360	126 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 645	30 000
Förutbet hyror/avgifter	516 959	501 752
Summa	970 910	856 534

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

62 545 000

2023-12-31

62 545 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



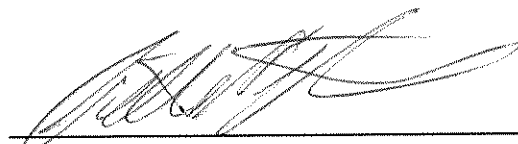
Underskrifter

Närkstad 2025-04-07

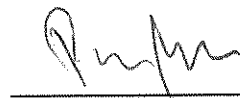
Ort och datum



Martin Carlsson
Styrelseledamot



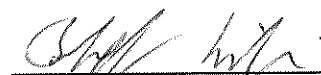
Patrik Nyström
Ordförande



Per Andersson
Styrelseledamot

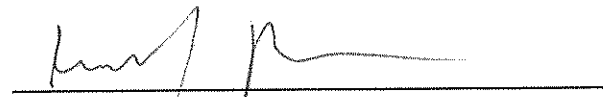


Per Johan Persson
Styrelseledamot



Stefan Johan Lidén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08



WeAudit Sweden AB
Emil Pettersson
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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 räkenskapsåret 2024 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.

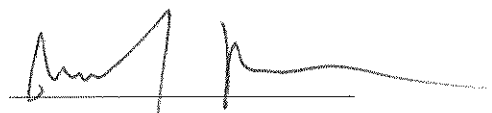
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 8 / 4 2025

WeAudit Sweden AB



Emil Pettersson
Auktoriserad revisor