

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan
769631-7598



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Länsförsäkringar Värmland. 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 framtagna underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2033.

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 2024-06-13 haft följande sammansättning:

Kenneth Appel	Ledamot	Ordförande
Morgan Connedal	Ledamot	
Tom Överhammar	Ledamot	
Christer Olsson	Ledamot	
Christina Celsing	Ledamot	
Daniel Carlsson	Suppleant	
Sandra Tillman	Suppleant	
Jenny Senemngen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 78 750 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren

Lorka revision AB

Valberedning

Ann Ljungström

Sammanställande

Pia Hammarstedt

Lisbeth Bryngelsson

Marina Ullström

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

FF-Fastighetsservice

Fastighetsskötsel

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 sex överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 3,7 Mkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Från och med den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med cirka 20 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår nu till cirka 812 kr per m². Från och med den 1 januari 2025 har årsavgifterna höjts med ytterligare 3,5 %. Utöver årsavgiften tillkommer en avgift för el- och vattenförbrukning, vilken debiteras retroaktivt baserat på faktisk förbrukning. Inför 2025 har föreningen justerat priset på el och vatten för medlemmarna i syfte att följa marknadens prisutveckling och upprätthålla självkostnadsprincipen.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 574	3 013	2 992	3 024
Resultat efter finansiella poster	-3 181	-3 565	-3 596	-2 894
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	812	677	677	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	76,7	81,2	79,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 477	11 536	11 587	11 646
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 477	11 536	11 587	11 646
Räntekänslighet (%)	14,1	17,0	17,2	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	211	329	165
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	31	24	232
Balansomslutning	148 485	151 997	155 615	159 089
Soliditet (%)	70,4	70,8	71,5	72,2

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	789 509	-14 692 288	-3 565 012	107 711 659
Disposition av föregående års resultat:				-3 565 012	3 565 012	0
Reservering till yttre fond			151 680	-151 680		0
Årets resultat					-3 180 589	-3 180 589
Belopp vid årets utgång	111 937 500	13 241 950	941 189	-18 408 980	-3 180 589	104 531 070

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-18 408 980
Årets resultat	-3 180 589
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-21 589 569

Styrelsen föreslår att resultatmedlem disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	151 680
I ny räkning överföres	-21 741 249
Att balansera i ny räkning	-21 589 569

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 573 762	3 013 006
Övriga rörelseintäkter	3	341 970	314 672
Summa rörelseintäkter		3 915 732	3 327 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 964 893	-1 931 896
Underhållskostnader		-17 314	-27 502
Övriga externa kostnader	5	-172 340	-176 058
Personalkostnader och arvoden	6	-95 287	-112 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 653 115	-3 653 115
Summa rörelsekostnader		-5 902 949	-5 901 511
Rörelseresultat		-1 987 217	-2 573 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 371	27 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 743	-1 018 383
Summa finansiella poster		-1 193 372	-991 178
Resultat efter finansiella poster		-3 180 589	-3 565 011
Årets resultat		-3 180 589	-3 565 011

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 060 866	149 713 981
Summa materiella anläggningstillgångar		146 060 866	149 713 981
Summa anläggningstillgångar		146 060 866	149 713 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 398	1 237
Övriga fordringar		104 695	102 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	168 098	196 318
Summa kortfristiga fordringar		277 191	300 167
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 175 955	1 983 602
Summa kassa och bank		2 175 955	1 983 602
Summa omsättningstillgångar		2 453 146	2 283 769
SUMMA TILLGÅNGAR		148 514 012	151 997 750

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		111 937 500	111 937 500
Upplåtelseavgifter		13 241 950	13 241 950
Fond för yttre underhåll		941 189	789 509
Summa bundet eget kapital		126 120 639	125 968 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-18 408 980	-14 692 289
Årets resultat		-3 180 589	-3 565 011
Summa fritt eget kapital		-21 589 569	-18 257 300

Summa eget kapital

104 531 070 107 711 659

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	11 165 000
Summa långfristiga skulder		0	11 165 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 290 750	32 347 750
Leverantörsskulder		104 239	154 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	587 953	618 979
Summa kortfristiga skulder		43 982 942	33 121 091

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 514 012 151 997 750

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 180 589	-3 565 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 653 115	3 653 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		472 526	88 104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 161	-1 237
Förändring av kortfristiga fordringar		26 137	-188 886
Förändring av leverantörsskulder		-50 123	84 189
Förändring av kortfristiga skulder		-31 026	57 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414 353	39 543
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-222 000	-194 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-222 000	-194 250
Årets kassaflöde		192 353	-154 707
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 983 602	2 138 310
Likvida medel vid årets slut		2 175 955	1 983 603

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, utträddas 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 2025 samt den del av övriga lån som amorteras under 2025 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

	2024	2023
Årsavgifter	3 062 445	2 553 085
Hyrer bilplats & garage	346 198	314 000
Kabel-TV & Bredband	165 120	145 920
Summa	3 573 763	3 013 005

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	186 727	193 434
Vattendebitering	129 955	95
Övriga intäkter	25 277	121 142
Öresutjämning	11	1
Summa	341 970	314 672

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel avtal	75 691	68 536
Lokalvård avtal	43 250	44 175
Filter, ventilation och OVK	96 360	0
Hisskostnader	85 421	68 627
El	229 229	270 297
Fjärrvärme	373 419	373 452
Vatten och avlopp	151 387	150 299
Sophämtning (renhållning)	72 691	67 608
Snöröjning & sandning	35 227	61 199
Fastighetsförsäkring	45 715	48 347
Tomträttsavgäld	310 000	310 000
Kabel-tv & bredband	154 937	155 256
Trädgårdskostnader och växter	8 498	53 504
Parkeringshyra	270 962	234 036
Diverse övriga kostnader	12 106	26 560
Summa	1 964 893	1 931 896

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	18 500	42 500
Förvaltningskostnader	79 876	75 000
Konsultkostnader	21 313	3 504
Övriga administration	52 651	55 054
Summa	172 340	176 058

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	78 750	87 750
Socialförsäkringsavgifter	16 537	25 190
Summa	95 287	112 940

Not 7 Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 082 427	170 082 427
Ingående avskrivningar	-20 368 446	-16 715 331
Årets avskrivningar	-3 653 115	-3 653 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 021 561	-20 368 446
Utgående redovisat värde	146 060 866	149 713 981
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 136	0
Fastighetsförsäkring	11 170	12 204
Tomträttsavgäld	77 500	77 500
Tele- och datakommunikation	12 910	12 927
Ekonomisk förvaltning	21 408	21 094
Parkering	24 670	66 033
Intäktsränta	4 744	0
Övrigt	6 560	6 560
Summa	168 098	196 318

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,98	2025-06-28	111 000	10 466 500
SEB	2,98	2025-06-28	0	10 660 750
SEB	0,88	2025-06-28	0	11 165 000
SEB	2,89	2025-06-28	111 000	10 998 500
			222 000	43 290 750
Kortfristig del av långfristig skuld				-43 290 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 42 180 000 kr om 5 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El, fjärrvärme, vatten och renhållning	172 595	208 695
Snöröjning	0	26 103
Arvoden	78 750	47 750
Sociala avgifter	17 560	14 000
Ränta	25 404	34 023
Förskottsbetalda hyror och avgifter	292 624	288 108
Övrigt	1 020	300
Summa	587 953	618 979

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Christer Olsson
Ledamot

Christina Celsing
Ledamot

Tom Överhammar
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2025



Bostadsrättsföreningen Kanikenäsbyggan
för 20240101-20241231.pdf

(728686 byte)
SHA-512: 15d2dae25a809296a1a9341e7de01e9f736ee
4ea6fb2d9d610cdbb08339af944e2daadd63d6564ae887
86e857be78837cdcf73ea486d61356624cb5d04bbdf4b

Underskrifter

2025-04-07 11:39:17 (CET)



Christer Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 15:31:28 (CET)



Eva Christina Celsing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 06:54:47 (CET)



Kenneth Appel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 11:37:29 (CET)



Morgan Connedal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 06:58:12 (CET)



Tom Överhammar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 12:26:42 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

e6a9290b6ed0812a034a38cf324c649dc926fb9e1c00b0aace87c83201455ae9e50a6a6edc5307d5b551210f6bc15c7225aaf27c8a41fbc33f7d9b615df170e0



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.