



VÄNER
FÖRVALTNING

2022

Årsredovisning

Brf Kanalstranden

769630-0917



Styrelsen för Brf Kanalstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Jakten 3, Karlstad består av två flerbostadshus i fem våningar med indragen vindsvåning med totalt 43 bostadsrätter samt ett gemensamt garage i källaren.

Lägenhetsfördelning

17 st 2 rok
14 st 3 rok
12 st 4 rok

Den totala boytan är ca 3 783 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2017. Värdeår 2017.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

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 2022-05-24 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Anders Nilsson	Ledamot	Ordförande
Per-Anders Andersson	Ledamot	
Sofia Jansson	Ledamot	
Owe Rydberg	Ledamot	
Birgitta Kahn	Ledamot	
Ulf Bergfjord	Suppleant	
Anders Gustafsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Annika Bergfjord ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Styrelsen har under hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor och reserverats med 5 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Maria Söderqvist

Bengt Lindqvist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

Värmlands Fastighetsservice

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV

Infometric

IMD (individuell mätning och debitering)

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

Övernattningsslägenhet finns i trapphus 2 A. I trapphuset finns dessutom en gemensam bastu och gemensamhetsrum.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten på 1,1 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 likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna och kapitalintäkterna höjdes med 4,8 % från och med 1/4 2022. Ny genomsnittlig årsavgift är ca. 634 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2017. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår, 2018-2032.

Handwritten signatures and initials:
- A large blue signature (possibly "nj")
- A blue signature (possibly "na")
- A blue signature (possibly "c")
- Blue initials "DK" and "SN"

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 564	2 475	2 453	2 441
Resultat efter finansiella poster	-390	-574	-211	-334
Lån per m ²	7 912	8 004	8 270	8 361
Räntekänslighet %	13	13	14	14
Årsavgift per m ²	634	605	599	598
Energikostnad per m ²	212	164	119	155
Sparande per m ²	195	160	301	217
Balansomslutning	150 146	150 163	151 697	152 231
Soliditet (%)	79,2	79,5	79,1	78,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	120 499 929	838 000	-1 419 460	-573 659	119 344 810
Disposition av föregående års resultat:			-573 659	573 659	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		213 000	-213 000		0
Årets resultat				-389 577	-389 577
Belopp vid årets utgång	120 499 929	1 051 000	-2 206 119	-389 577	118 955 233

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 206 119
årets resultat	-389 577
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 595 696

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	282 000
i ny räkning överföres	-2 877 696
Att balansera i ny räkning	-2 595 696

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 563 911	2 475 035
Övriga rörelseintäkter	3	231 542	222 934
Summa rörelseintäkter		2 795 453	2 697 969
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 504 061	-1 515 160
Övriga externa kostnader	5	-154 120	-121 401
Personalkostnader och arvoden	6	-66 181	-67 628
Avskrivningar	7	-1 122 108	-1 122 108
Summa rörelsekostnader		-2 846 470	-2 826 297
Resultat före finansiella poster		-51 017	-128 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 562	-445 331
Summa finansiella poster		-338 560	-445 331
Resultat efter finansiella poster		-389 577	-573 659
Årets resultat		-389 577	-573 659

CO PR ✓
BC AN

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	147 763 460	148 885 568
Pågående nyanläggning	8	314 395	0
Summa materiella anläggningstillgångar		148 077 855	148 885 568

Summa anläggningstillgångar

148 077 855 148 885 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 718	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	2 483	2 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99 887	77 913
Summa kortfristiga fordringar		127 088	80 437

Kassa och bank

Kassa och bank		1 940 906	1 196 791
Summa kassa och bank		1 940 906	1 196 791

Summa omsättningstillgångar

2 067 994 1 277 228

SUMMA TILLGÅNGAR

150 145 849 150 162 796 *92*

90 *BC* *AN*

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

120 499 929

120 499 929

Fond för yttre underhåll

1 051 000

838 000

Summa bundet eget kapital

121 550 929

121 337 929

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 206 119

-1 419 460

Årets resultat

-389 577

-573 659

Summa fritt eget kapital

-2 595 696

-1 993 119

Summa eget kapital

118 955 233

119 344 810

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

22 997 250

29 932 250

Summa långfristiga skulder

22 997 250

29 932 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

6 935 000

345 000

Leverantörsskulder

187 013

127 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 071 353

413 508

Summa kortfristiga skulder

8 193 366

885 736

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 145 849

150 162 796

af
BL
DN

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-389 577	-573 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 122 108	1 122 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

732 531	548 449
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-24 718	1 896
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 167	29 358
Förändring av kortfristiga skulder	717 864	46 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 403 510	626 124

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-314 395	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314 395	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-345 000	-1 007 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-1 007 646

Årets kassaflöde	744 115	-381 522
------------------	---------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 196 791	1 578 314
Likvida medel vid årets slut	1 940 906	1 196 792

sj
DL
PC
ON

Noter

Not 1 Redovisnings - och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Förvärvet av föreningens fastighet Karlstad Jakten 1 har gjorts genom att föreningen förvärvade aktierna i Uddprojektet Fyra AB i vilket bolag fastigheten fanns. I samband med tillträdet av aktierna såldes fastigheten över från bolaget till föreningen. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Efter att bolaget överfört fastigheten till föreningen kvarstår endast aktiekapitalet som värde i bolaget. Bolaget har herefter likviderats och likvidationen avslutades under 2017.

Mellanskillnaden mellan det bedömda marknadsvärdet på fastigheten vid överlåtelsen till föreningen och det värde fastigheten överlätits från bolaget till föreningen har bokförts som anskaffningskostnad för fastigheten. Motsvarande värde har reducerat anskaffningskostnaden för aktierna i det förvärvade dotterbolaget.

Denna redovisning har gjorts med tillämpning av FAR:s uttalande RedU 9.

Skattemässigt anses fastighetsförvärvet till denna del dock ha gjorts för det värde den förvärvades från Uddprojektet Fyra AB, 19 750 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SO", "BK", and "AN".

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet 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.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 369 508	2 287 212
Hysesintäkter garage	194 403	187 824
Summa	2 563 911	2 475 036

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Vattenintäkter	59 902	67 433
Elintäkter	150 997	129 450
Övriga intäkter inkl. övernattningslägenhet	20 642	26 050
Summa	231 541	222 933

Sj BAE
BK ON

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokavård	92 709	87 950
Ventilation	0	41 474
OVK	0	79 500
Reparation och underhåll	149 076	58 191
Hiss	100 840	38 222
El	429 509	274 811
Värme	270 546	290 040
Vatten	103 812	53 808
Renhållning	65 675	60 642
Snöröjning	5 022	2 826
Trädgårdskostnader	77 658	260 942
Fastighetsförsäkring	27 290	23 907
Kabel-TV	121 813	158 136
Gemensamhetsanläggning	24 905	41 975
Övriga driftskostnader	35 205	42 736
Summa	1 504 060	1 515 160

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	9 125	12 375
Förvaltningskostnader	61 130	60 930
Konsultkostnader	64 528	32 475
Telefon och porto mm.	19 337	15 621
Summa	154 120	121 401

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	11 181	12 628
Summa	66 181	67 628

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a checkmark and the letters "DC" and "DN".

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	154 403 000	154 403 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 403 000	154 403 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 517 432	-4 395 324
Årets avskrivningar	-1 122 108	-1 122 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 639 540	-5 517 432
Utgående redovisat värde	147 763 460	148 885 568
Taxeringsvärde Jakten 3		
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	27 000 000
Summa	117 000 000	98 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	128 013 460	129 135 568
Bokfört värde mark	19 750 000	19 750 000
Summa	147 763 460	148 885 568

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	314 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 395	0
Utgående redovisat värde	314 395	0

Avser 50% av installationskostnaden för elbilsladdare (exkl. bidrag), driftsättning sker 2023.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 483	2 290
Moms	0	234
Summa	2 483	2 524

20
2022
2021
AN

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	30 930	0
Försäkring	29 258	27 290
Kabel-TV	33 989	29 739
Ekonomisk förvaltning	0	15 264
Övriga poster	5 710	5 620
Summa	99 887	77 913

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,25	2023-02-15	0	6 590 000
Nordea Hypotek	0,94	2026-02-18	0	3 000 000
Nordea Hypotek	1,00	2024-01-17	0	5 745 000
Nordea Hypotek	1,10	2025-01-22	0	5 745 000
Nordea Hypotek	1,13	2027-02-25	0	4 728 000
Nordea Hypotek	1,24	2028-02-25	345 000	4 124 250
			345 000	29 932 250
Avgår kortfristig del				-6 935 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				22 997 250

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den total låneskulden uppgå till ca 28 207 000 om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	39 021	39 449
Förskottsbetalda avgifter	251 931	211 676
Fakturerade elbilsaddare	607 840	0
El	82 231	61 196
Fjärrvärme	45 194	44 004
Renhållning	22 511	25 902
Trädgårdskostnader	8 125	12 781
Styrelsearvode	5 000	5 000
Revision	8 000	12 000
Soc avgifter	1 500	1 500
Summa	1 071 353	413 508

sg
BC AN

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 480 000	34 480 000
Summa	34 480 000	34 480 000

Karlstad 2023-02-06



Anders Nilsson
Ordförande



Owe Rydberg
Ledamot



Birgitta Kahn
Ledamot



Sofia Jansson
Ledamot



Per-Anders Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-14

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalstranden, org. nr 769630-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalstranden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 11 april 2022.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad den 14/2 -2023



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor