

# Årsredovisning 2022

BRF KANOTISTEN

769625-0336



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KANOTISTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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 kommer 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-07-17.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Staven 7.

Föreningen har en tomtareal om 2 589 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Värdeår för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 58 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 230 kvm.

### Lägenhetsfördelning

4 stycken 1 rum och kök

18 stycken 2 rum och kök

20 stycken 3 rum och kök

16 stycken 4 rum och kök

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mattias Lindgren Ordförande

Anneli Svelander Sekreterare

Kjell Hedlund Ledamot

Hans Olofsson Ledamot

## **FIRMATECKNING**

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## **REVISORER**

Fredrik Åborg    Revisor    MT Revision AB

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Teknisk förvaltning	FT Drift AB
Ekonomisk förvaltning	BoNea /Nabo
Bredband	Tele 2
Energi, vatten och hushållsavfall	Sollentuna energi

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 475 944	3 336 614	3 699 064	3 784 698
Resultat efter fin. poster	-489 733	-127 494	224 484	-38 302
Soliditet, %	79	79	78	76
Yttre fond	798 268	635 000	635 000	508 000
Taxeringsvärde	128 224 000	94 659 000	94 659 000	94 659 000
Bostadsyta, kvm	4 230	4 230	4 230	4 230
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	695	695
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 031	8 611	8 675	9 685
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,12	1,09	-
Belåningsgrad, %	20,32	21,65	*39,00	*55,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	101 520 000	-	-	101 520 000
Upplåtelseavgifter	32 900 000	-	-	32 900 000
Fond, yttre underhåll	716 836	-	81 432	798 268
Balanserat resultat	-667 209	-127 494	-81 433	-876 135
Årets resultat	-127 494	127 494	-489 733	-489 733
<b>Eget kapital</b>	<b>134 342 134</b>	<b>0</b>	<b>-489 734</b>	<b>133 852 400</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-876 135
Årets resultat	-489 733
Totalt	<u><b>-1 365 868</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	126 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-266 494
Balanseras i ny räkning	-1 226 274
	<u><u><b>-1 365 868</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 475 944	3 430 740
Rörelseintäkter		11 549	3 183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 487 493</b>	<b>3 433 924</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 162 567	-1 782 130
Övriga externa kostnader	7	-158 004	-148 558
Personalkostnader	8	-130 265	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 163 063	-1 161 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 613 900</b>	<b>-3 155 873</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-126 407</b>	<b>278 051</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	2 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-363 395	-407 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 326</b>	<b>-405 544</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-489 733</b>	<b>-127 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-489 733</b>	<b>-127 494</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	167 162 766	168 233 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 162 766</b>	<b>168 233 316</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>167 162 766</b>	<b>168 233 316</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 320	343 996
Övriga fordringar	11	254 501	145 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 565	65 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>329 386</b>	<b>555 485</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 136 747	2 773 669
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 136 747</b>	<b>2 773 669</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 466 133</b>	<b>3 329 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 628 899</b>	<b>171 562 470</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		134 420 000	134 420 000
Fond för yttre underhåll		798 268	716 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 218 268</b>	<b>135 136 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-876 135	-667 209
Årets resultat		-489 733	-127 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 365 868</b>	<b>-794 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 852 400</b>	<b>134 342 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 470 216	9 375 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 470 216</b>	<b>9 375 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 502 728	27 050 552
Leverantörsskulder		86 407	204 034
Skatteskulder		3 134	551
Övriga kortfristiga skulder		127 893	76 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	586 121	513 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 306 283</b>	<b>27 845 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 628 899</b>	<b>171 562 470</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanotisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	120 år
Fastighetsförbättringar	15 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	208 522	197 483
Försäkringsersättning	0	2 629
Hysesintäkter, p-platser	307 517	297 828
Intäktsreduktion	0	-23 200
Laddbox	14 900	10 400
Årsavgifter, bostäder	2 939 832	2 939 845
Övriga intäkter	16 722	8 938
<b>Summa</b>	<b>3 487 493</b>	<b>3 433 924</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	72 510	14 662
Fastighetsskötsel	135 953	121 228
Fastskötsel/städ tjänster	104 039	107 802
Snöskottning	83 501	41 712
Städning	6 370	0
Trädgårdsarbete	53 528	64 060
Övrigt	43 274	0
<b>Summa</b>	<b>499 175</b>	<b>349 463</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	0	4 944
Dörrar och lås/porttele	14 672	6 738
El	3 452	43 164
Garage och p-platser	1 734	21 344
Gård/markytor	27 599	1 199
Hissar	38 690	38 361
Kabel-tv/bredband	2 824	0
Källarutrymmen	7 100	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	5 678
Reparationer	3 814	43 571
Soprum/miljöanläggning	12 392	7 321
Trapphus/port/entr	0	1 112
Tvättstuga	2 180	57 155
VA	104 731	474
Ventilation	28 388	2 280
Värme	0	1 353
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 274
<b>Summa</b>	<b>247 574</b>	<b>247 967</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	662 365	405 797
Sophämtning	90 571	95 586
Uppvärmning	334 647	339 515
Vatten	170 550	175 133
<b>Summa</b>	<b>1 258 133</b>	<b>1 016 031</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	101 430	139 497
Bredband/Kabeltv	0	-8 817
Fastighetsförsäkringar	34 016	31 399
Fastighetsskatt	22 240	6 590
<b>Summa</b>	<b>157 686</b>	<b>168 669</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	73 496	68 748
Bankkostnader	6 627	4 401
Förbrukningsinventarier	0	260
Förbrukningsmaterial	6 927	5 668
Mättningskostnader	31 229	26 559
Programvaror	480	5 647
Revisionsarvoden	28 625	21 125
Styr.möte/stämma/städdag	2 837	866
Trycksaker	1 075	2 250
Övriga förvaltningskostnader	6 709	13 033
<b>Summa</b>	<b>158 004</b>	<b>148 558</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	31 865	15 176
Styrelsearvoden	98 400	48 300
<b>Summa</b>	<b>130 265</b>	<b>63 476</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363 266	407 938
Övriga räntekostnader	129	48
<b>Summa</b>	<b>363 395</b>	<b>407 986</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	176 500 438	176 500 438
Årets inköp	92 513	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>176 592 951</b>	<b>176 500 438</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 267 122	-7 105 413
Årets avskrivning	-1 163 063	-1 161 709
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 430 185</b>	<b>-8 267 122</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>167 162 766</b>	<b>168 233 316</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 595 000</i>	<i>40 595 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 224 000	67 659 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>128 224 000</b>	<b>94 659 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	282	303
Vidarefakturerings GA:1	99 064	0
Vidarefakturerings GA:3	53 401	52 314
Övriga fordringar	101 754	93 120
<b>Summa</b>	<b>254 501</b>	<b>145 736</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	24 859	0
Försäkringspremier	14 501	13 598
Förvaltning	19 049	18 374
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	33 781
<b>Summa</b>	<b>58 565</b>	<b>65 753</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2026-09-28	0,99 %	9 375 216	9 475 216
Swedbank	2022-01-25	1,77 %	0	13 517 824
SEB	2023-11-28	3,19 %	13 332 728	13 432 728
SEB	2027-01-28	1,14 %	11 265 000	0
<b>Summa</b>			<b>33 972 944</b>	<b>36 425 768</b>
Varav kortfristig del			13 502 728	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	13 788
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
El	102 977	78 644
Fastighetsskötsel	7 804	2 454
Förutbetalda avgifter/hyror	246 789	246 980
Löner	74 300	0
Sociala avgifter	23 345	0
Uppvärmning	57 320	56 795
Utgiftsräntor	8 768	7 863
Vatten	14 485	14 836
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 333	92 381
<b>Summa</b>	<b>586 121</b>	<b>513 741</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 970 000	41 970 000
<b>Summa</b>	<b>41 970 000</b>	<b>41 970 000</b>

## Underskrifter

Sollenfarna, 29 - 05 - 2023

Ort och datum

Anneli Svelander

Anneli Svelander  
Ledamot

Hans Torbjörn Olofsson

Hans Torbjörn Olofsson  
Ledamot

Kjell Hedlund

Kjell Hedlund  
Ledamot

Mattias Lindgren

Mattias Lindgren  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 29

Fredrik Åborg

MT Revision AB  
Fredrik Åborg  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanotisten

Org.nr 769625-0336

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanotisten för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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*

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 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 revisionsssed 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 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.

## **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 Brf Kanotisten för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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**

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:

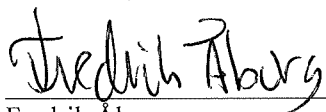
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm, 2023-05-29



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor