



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kanalgränd 1 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 769635-8477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalkarlen 7	2019-06-30	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-15.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2153
Totalt 76 objekt		2153

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Bergman	Ordförande
Bengt Larsson	Ledamot
Torsten Östlund	Ledamot
Lise-Lotte Dandanelle	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt larsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

5

Revisorer har varit: Aktiv Revision - Mikael Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anne-Marie Ljung (sammankallande) och Solveig Franzén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%,

fr.o.m. 2023-07-01 med +10%,

fr.o.m. 2023-10-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-29.

Köp montering av solceller hela huset.

Plantering av häck västra sidan.

Byte av dörr till uthyrningsrummet, säkerhetsdörr monterad.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Återställt gräsytor och lagt gränsstenar. Monterat låssystem på plan 1 på grund av upprepade inbrottsförsök.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Planerar att plantera häck vid gräsytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

g

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	32	85	111	94	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 327	10 662	10 705	10 747	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 327	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	18	18	34	0
Energikostnad, kr/kvm	260	247	207	97	0
Årsavgifter, kr/kvm	746	582	582	314	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	740	691	366	0
Nettoomsättning, tkr	1 773	1 522	1 488	789	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-864	-743	-798	-250	0
Soliditet, %	68	69	69	70	0

Nyckeltalen för 2020 redovisas endast för de månader då föreningen togs i bruk under juni 2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

by

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 026 000	0	0	54 026 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	148 048	0	100 000	248 048
S:a bundet eget kapital, kr	54 174 048	0	100 000	54 274 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 201 114	-743 470	-100 000	-2 044 584
Årets resultat, kr	-743 470	743 470	-864 456	-864 456
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 944 584	0	-964 456	-2 909 040
S:a eget kapital, kr	52 229 464	0	-864 456	51 365 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 944 584
Årets resultat, kr	-864 456
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 809 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 909 040

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

BAR
T. Öst
Bengt Larsson
Johanna Dandencelle *ny*

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 510	1 522 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 721	71 625
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 814 231	1 593 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 045 499	-978 008
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-20 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-125 302	-102 719
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-24 444	-24 175
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-933 631	-905 037
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 128 875	-2 030 564
RÖRELSERESULTAT		-314 645	-436 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 144	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 460	-306 424
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-549 811	-306 776
ÅRETS RESULTAT		-864 456	-743 470

48

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	73 952 149	74 885 780
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		73 952 149	74 885 780
Summa anläggningstillgångar		73 952 149	74 885 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		944	375
Avräkningskonto HSB		334 285	419 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	107	19 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 666	37 625
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		364 002	476 603
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		100 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 708 897	5 866
<i>Summa kassa och bank</i>		1 708 897	5 866
Summa omsättningstillgångar		2 172 899	682 469
SUMMA TILLGÅNGAR		76 125 048	75 568 249

g

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 026 000	54 026 000
Fond för yttre underhåll	248 048	148 048
<i>Summa bundet eget kapital</i>	54 274 048	54 174 048
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 044 584	-1 201 114
Årets resultat	-864 456	-743 470
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 909 040	-1 944 584
Summa eget kapital	51 365 008	52 229 464
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 000 000	10 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 000 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 386 000	12 955 000
Leverantörsskulder	69 468	119 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 45 754	34 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 258 818	229 391
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 760 040	13 338 785
Summa skulder	24 760 040	23 338 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 125 048	75 568 249

3

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-314 645	-436 694
<i>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	933 631	905 037
	618 986	468 343
Erhållen ränta	2 144	188
Erlagd ränta	-551 828	-305 880
Övriga poster	-495	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet	68 808	162 111
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 310	37 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-9 378	75 424
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	86 740	274 628
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 431 000	-92 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 431 000	-92 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 517 740	182 628
Likvida medel vid årets början	625 443	442 814
Likvida medel vid årets slut	2 143 182	625 442
	1 517 740	182 628

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Danske Bank in i de likvida medlen.

0

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 461 105	1 251 996
Hysesintäkt garage och bilplatser	156 300	160 800
Hysesintäkt övrigt	9 200	17 475
Konsumtionsavgift el	145 193	74 698
Övriga fakturerade kostnader	0	17 220
Övriga primära intäkter och ersättningar	712	56
	<u>1 772 510</u>	<u>1 522 245</u>
* I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten och TV/Bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Parkeringsanläggning	0	71 625
Statligt elstöd - för höga elkostnader	41 721	0
	<u>41 721</u>	<u>71 625</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-99 101	-43 837
El	-251 128	-252 849
Uppvärmning	-179 044	-160 341
Vatten	-130 156	-118 822
Renhållning	-73 891	-70 980
TV, bredband, iptelefoni	-68 177	-62 216
Serviceavtal	-7 377	-9 521
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 625	-4 489
Förvaltningskostnader	-181 473	-181 744
Försäkringar	-25 536	-33 389
Fastighetsskatt	-14 000	-14 000
Övriga driftskostnader	-10 990	-25 820
	<u>-1 045 499</u>	<u>-978 008</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Montering taggläsare, 2022	0	-20 625
	<u>0</u>	<u>-20 625</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 875	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-102 761	-53 550
Föreningsverksamhet	0	-2 050
Kontorsutrustning och -material	-442	-1 227
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 374	-7 455
Konsulter	-2 850	-16 806
Förbrukningsinventarier	0	-11 507
	<u>-125 302</u>	<u>-102 719</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-21 355	-21 522
Sociala avgifter	-3 089	-2 653
	<u>-24 444</u>	<u>-24 175</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-933 631	-905 037
	<u>-933 631</u>	<u>-905 037</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-495	-540
	<u>-495</u>	<u>-540</u>

ny

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 218 881	68 218 881
Ingående anskaffningsvärde mark	8 929 492	8 929 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 148 373	77 148 373
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 262 593	-1 357 556
Årets avskrivningar byggnader	-933 631	-905 037
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 196 224	-2 262 593
Utgående redovisat värde	73 952 149	74 885 780
Redovisade värden byggnader	65 022 657	65 956 288
Redovisade värden mark	8 929 492	8 929 492
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	107	9 990
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 037
	107	19 027
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	8 512	8 513
Förutbetalad HSB avtal	15 039	19 506
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 115	9 606
	28 666	37 625

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Danske Bank - fastränteplacering			100 000	200 000
			100 000	200 000

Not 14 BANK

Danske Bank Business PLUS	1 708 897	5 866
	1 708 897	5 866

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,92%	2025-06-30	10 000 000	0
Danske Bank	4,61%	2024-10-31	14 386 000	92 000
			24 386 000	92 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år **14 386 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 386 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 368 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 926 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 983	0
Övriga kortfristiga skulder	40 771	34 500
	45 754	34 500

45

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen kostnad el	21 227	44 754
Upplupen kostnad värme	22 227	20 285
Upplupen kostnad vatten	11 738	10 453
Upplupen kostnad renhållning	6 276	5 772
Upplupna räntekostnader	1 053	1 420
Upplupen revision	11 000	10 000
Upplupen kostnad snöröjning	14 999	4 339
Upplupen kostnad bredband	0	488
Förutbetalda årsavgifter och hyror	167 786	131 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 513	0
	<u>258 818</u>	<u>229 391</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

2024-03-11


Bengt Larsson


Bo Bergman


Lise-Lotte Dandanelle


Torsten Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2024-04-02



Mikael Johansson - Aktiv revision i Gävle AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kanalgränd 1
Org.nr. 769635-8477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalgränd 1 för år 2023.

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 2023 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.

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 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Kanalgränd 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Gävle den 2/4 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR