



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kanalgränd 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kanalgränd 2 med säte i Sandviken org.nr. 769635-8485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalkarlen 2	2018-01-08	2021

#### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 647
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>1 647</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 18 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ralph Erikson	Ordförande
Gösta Törnblom	Ledamot
Evy Margareta Blom	Ledamot
Clary Ingman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ralph Erikson, Gösta Törnblom samt Clary Ingman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Gösta Törnblom, Ralph Erikson, Evy Margareta Blom och Clary Ingman.

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

Valberedning har varit: Lena Eriksson och Inga-Lill Ljung, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2023-09-12.

1. Under året har föreningen bytt ekonomiska förvaltare till HSB
2. Debiteringen för hushålls el följer principen IMD (Individuell Mätning Debitering)
3. On line underhållsplan har etablerats
4. Föreningen har sökt och fått elstöd
5. Föreningen har bytt elleverantör till Vattenfall
6. Garantibesiktning (2 år) har genomförts
7. Vägg vid ingång mot gården har oljats in
8. Offert för laddstolpar i carport och handikapparkering har begärts in
9. Låneräntorna har förhandlats om och bundits i väntan på lägre räntor

### 1. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Se under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" ovan

### 1. Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Ändamål
2024	Uppdatering av underhållsplanen
2024	Omförhandling av låneräntor
2025	Möjlig installation av solceller
2025	Möjlig installation av laddstolpar
2024	Genomföra OVK
2027	Genomföra OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	69	98	99	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 385	11 476	11 597	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 385	11 476	11 597	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	30	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	249	93	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	779	381	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	785	381	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 476	1 293	628	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-943	-891	-360	0	0
Soliditet, %	69	69	69	0	0

### Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -943 tkr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar, vilket endast är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde som för året är positivt. En annan orsak är högre räntekostnader som för räkenskapsåret ökat med ca 140 tkr. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 20% för 2024.

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.

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.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 450 000	0	0	44 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	49 410	0	61 000	110 410
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 499 410</b>	<b>0</b>	<b>61 000</b>	<b>44 560 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-410 076	-891 464	-61 000	-1 362 539
Årets resultat, kr	-891 464	891 464	-943 457	-943 457
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 301 540</b>	<b>0</b>	<b>-1 004 457</b>	<b>-2 305 996</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>43 197 870</b>	<b>0</b>	<b>-943 457</b>	<b>42 254 414</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61.000 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	-1 301 538
Årets resultat, kr	-943 457
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 305 995</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 305 995</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 476 459	1 292 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 281	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 509 740</b>	<b>1 292 899</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-680 613	-702 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 064	-106 364
Personalkostnader	Not 6	-35 884	-38 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 515	-1 053 074
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 895 075</b>	<b>-1 899 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-385 336</b>	<b>-607 066</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		363	32 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 484	-316 397
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-558 121</b>	<b>-284 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-943 457</b>	<b>-891 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-943 457</b>	<b>-891 463</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 074 140	62 130 655
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 074 140</b>	<b>62 130 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		498	52 241
Övriga fordringar	Not 9	177 472	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 699	10 215
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>213 669</u>	<u>62 456</u>
Kassa och bank	Not 11	50 644	215 343
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>50 644</u>	<u>215 343</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>264 313</b>	<b>277 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 338 453</b>	<b>62 408 454</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 450 000	44 450 000
Fond för yttre underhåll		110 410	49 410
<i>Summa bundet eget kapital</i>		44 560 410	44 499 410
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 362 539	-410 076
Årets resultat		-943 457	-891 463
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-2 305 996	-1 301 538
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 254 414</b>	<b>43 197 872</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 650 000	8 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 650 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 100 000	10 900 000
Leverantörsskulder		20 607	61 141
Skatteskulder		57 476	57 476
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 331	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 625	191 591
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 434 039	11 210 583
<b>Summa skulder</b>		<b>19 084 039</b>	<b>19 210 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 338 453</b>	<b>62 408 454</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-385 336	-607 066
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 056 515	1 053 074
Erhållen ränta	363	32 000
Erlagd ränta	-555 688	-316 397
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>115 855</b>	<b>161 611</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 146	9 007
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	20 660	5 751
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>162 661</b>	<b>176 369</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter: Förvärv markanläggning	0	-108 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-108 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-200 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-150 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>12 661</b>	<b>-132 131</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>215 343</b>	<b>347 474</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>228 004</b>	<b>215 343</b>
	<b>12 661</b>	<b>-132 131</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

#### 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 345 204	1 283 390
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 560	0
Konsumtionsavgift el	84 889	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 626	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	180	9 509
	<b>1 476 459</b>	<b>1 292 899</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
El-stöd	33 281	0
	<b>33 281</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
El	-169 932	-224 903
Uppvärmning	-133 466	-99 239
Vatten	-96 218	-85 508
Renhållning	-53 397	-72 874
TV, bredband, iptelefoni	-43 203	-63 093
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 288	0
Förvaltningskostnader	-147 807	-113 527
Försäkringar	-20 431	-17 360
Övriga driftskostnader	-12 871	-25 710
	<b>-680 613</b>	<b>-702 214</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-10 625	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-87 376	-70 000
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	0
Föreningsverksamhet	-2 450	0
Kontorsutrustning och -material	0	-2 005
Konsulter	-20 300	0
Förbrukningsinventarier	0	-24 984
	<b>-122 064</b>	<b>-106 364</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 000	-30 300
Sociala avgifter	-5 884	-8 013
	<b>-35 884</b>	<b>-38 313</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 045 672	-1 046 683
Markanläggningar	-10 843	-6 391
	<b>-1 056 515</b>	<b>-1 053 074</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 887 000	56 887 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 711 002	6 711 002
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 500	0
Årets investering markanläggning	0	108 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 706 502</b>	<b>63 706 502</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 569 456	-522 773
Årets avskrivningar byggnader	-1 045 672	-1 046 683
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 391	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 843	-6 391
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 632 362</b>	<b>-1 575 847</b>

**Utgående redovisat värde**

61 074 140 62 130 655

Redovisade värden byggnader	54 271 872	55 317 544
Redovisade värden mark	6 711 002	6 711 002
Redovisade värden markanläggningar	91 266	102 109

**Fastighetsbeteckning:** Dalkarlen 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2022	11 969 000	2 400 000	14 369 000	14 369 000
		<b>11 969 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>14 369 000</b>	<b>14 369 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	177 359	0
Skattekonto	113	0
	<b>177 472</b>	<b>0</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring	10 215	10 215
Sappa	11 161	0
HSB Admin	14 323	0
	<b>35 699</b>	<b>10 215</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>		
Swedbank	50 644	215 343
	<b>50 644</b>	<b>215 343</b>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 337-7553	4,84%	2025-06-30	10 750 000	100 000
Swedbank	1,10%	2024-07-27	8 000 000	0
			<b>18 750 000</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 750 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 8 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 000 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 250 000

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1 956	0
	<b>1 956</b>	<b>0</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	20 225	17 429
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 816	106 182
El, Fjärrvärme, Vatten	39 203	54 278
Snöröjning, Sophämtning	32 905	9 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 476	4 170
	<b>253 625</b>	<b>191 951</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Clary Ingman

.....  
Evy Margareta Blom

.....  
Gösta Törnblom

.....  
Ralph Erikson

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

Mikael Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman



Till föreningsstämman i Brf Kanalgränd 2  
Org.nr. 769635-8485

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalgränd 2 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 och kassaflöde 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 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kanalgränd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RALPH ERIKSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 11:42:19



**GÖSTA TÖRNBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 10:19:56



**CLARY INGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:50:28



**EVY MARGARETA BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 10:14:28



**THERESIA MÅRTENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 09:14:52



**MIKAEL JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:01:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kanalgränd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:02:35



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.