



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Kanalen I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0753 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Armeraren 1	1948-01-01	1950
Byggmästaren 2	1948-01-01	1950
Grundläggaren 1	1948-01-01	1950

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	538
93	p-platser	0
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 543
9	lokaler (hyresrätt)	134
15	garageplatser	0
Totalt 282 objekt		10 215

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 102 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Sandström	Ordförande
Daniel Edling	Ledamot
Maritha Ljunggren Eriksson	Ledamot
Janet Johnsson	Ledamot
Lisbeth Ahlén	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Viktor Söderholm	Ledamot
Karl-Axel Mattsson	Suppleant
Håkan Palmgren	Suppleant
Göran Tägtström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Sandström, Janet Johnsson, Viktor Söderholm, Håkan Palmgren, Karl-Axel Mattsson samt Göran Tägtström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Sandström, Håkan Palmgren, Janet Johnsson, Karl-Axel Mattsson och Daniel Edling.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Benny Kling samt Tommy Källgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-05-03, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2020	Ompnutsning av fasad gavel på hus 39 samt översyn och reparation av sprickskador för övriga fasader i området Asfaltering av parkering och infartsväg hus 41, installation av dagvattenbrunnar utanför hus 45 och 47 med asfaltering
2021	Montering av starkare belysningsarmaturer samt komplettering av ytterligare belysningsstolpe efter Torggatan Installation av säkerhetsdörrar för källaringångarna från utsidan. Målning av entrétak för hus 35, 37, 39, 41, 43, 45
2022	Fortsatt arbete med skapande av en mer trivsam utemiljö. Upprätning av garagebyggnad med utbyte av garageportar Tvättning/målning av fasader för hus 35 och 37. Målning av entrétak för hus 32, 34, 47 Reparation av skadad hyreslokal från skyfallet i augusti. Försäkringsärende. OVK-besiktning genomfördes.
2023	Översyn av källare med förbättringsmålning av golv. Fortsatt arbete med skapande av en mer trivsam utemiljö. Målning av återstående delar av garagen. Utbyte av rostangripna radiatorer i föreningen, ca 20 st

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

Årtal	Ändamål
2024	Låsbyte och installation av laddstolpar
2024	Asfaltering samt byte av varmvattenberedare
2025	Ev byte av tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 22 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	170	279	257	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 029	4 176	4 298	4 421	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 083	4 231	4 355	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	207	189	183	176	0
Årsavgifter, kr/kvm	776	682	671	658	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	86	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	785	778	764	0
Nettoomsättning, tkr	8 136	7 965	7 944	7 803	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-441	287	374	0
Soliditet, %	19	19	19	18	0

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.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	190 120	0	0	190 120
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 672 713	0	-333 568	3 339 145
S:a bundet eget kapital, kr	3 862 833	0	-333 568	3 529 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 782 571	-440 716	333 568	6 675 423
Årets resultat, kr	-440 716	440 716	48 936	48 936
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 341 855	0	382 504	6 724 359
S:a eget kapital, kr	10 204 688	0	48 936	10 253 624

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393.000 kr samt ianspråktagande skett med 726.568 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	6 341 855
Årets resultat, kr	48 936
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	726 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 724 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 724 359
------------------------------------	------------------

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 136 458	7 964 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	59 576
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 136 458	8 024 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 132 974	-5 079 670
Underhåll enligt plan	Not 5	-726 568	-653 399
Övriga externa kostnader	Not 6	-407 771	-361 566
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-311 490	-299 174
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 523 240	-1 523 240
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 102 042	-7 917 049
RÖRELSERESULTAT		1 034 416	107 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 437	416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 213 401	-548 346
Övriga finansiella poster	Not 9	226 484	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-985 480	-547 930
ÅRETS RESULTAT		48 936	-440 716

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	47 343 353	48 866 593
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 343 353</u>	<u>48 866 593</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 343 353</u>	<u>48 866 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 805	0
Avräkningskonto HSB		1 096 739	1 163 923
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	0	2 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	300 690	326 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 405 233</u>	<u>1 492 656</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>3 700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	4 488 752	307 014
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 488 752</u>	<u>307 014</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 893 985</u>	<u>5 499 669</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 237 339</u>	<u>54 366 262</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	190 120	190 120
Fond för yttre underhåll	3 339 145	3 672 713
Summa bundet eget kapital	3 529 265	3 862 833
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 675 423	6 782 571
Årets resultat	48 936	-440 716
Summa fritt eget kapital	6 724 359	6 341 855
Summa eget kapital	10 253 624	10 204 688
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 656 053	12 869 049
Summa långfristiga skulder	25 656 053	12 869 049
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 505 395	29 792 399
Leverantörsskulder	465 290	305 047
Aktuell skatteskuld	Not 16 76 707	76 611
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 41 470	874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 238 800	1 117 595
Summa kortfristiga skulder	17 327 662	31 292 526
Summa skulder	42 983 715	44 161 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 237 339	54 366 262

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 034 416	107 213
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 523 240	1 523 240
	<u>2 557 656</u>	<u>1 630 453</u>
Erhållen ränta	1 437	416
Erlagd ränta	-1 170 517	-536 866
Övriga poster	226 484	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 615 060</u>	<u>1 094 003</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 238	16 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	279 256	63 759
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 914 554</u>	<u>1 173 974</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 243 494
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 243 494</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	414 554	-69 520
Likvida medel vid årets början	5 170 937	5 240 457
Likvida medel vid årets slut	<u>5 585 491</u>	<u>5 170 937</u>
	414 554	-69 520

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 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: 00 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 982 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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*	6 441 144	6 441 144
Årsavgifter lokaler	437 554	436 750
Årsavgifter egna	651 240	651 240
Årsavgiftsbortfall lokaler	-388 278	-388 278
Hysesintäkt lokaler	320 498	282 974
Hysesintäkt garage och bilplatser	314 905	196 755
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	293 400	293 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 913	10 413
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	32 832	35 220
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 250	5 068
	8 136 458	7 964 686
*I årsavgifter ingår el, värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	59 576
	0	59 576
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-367 236	-958 023
El	-168 134	-155 782
Uppvärmning	-1 286 791	-1 154 894
Vatten	-662 782	-616 412
Renhållning	-271 525	-258 600
TV, bredband, iptelefoni	-391 276	-391 276
Obligatoriska besiktningar	-18 113	-294 187
Serviceavtal	-17 718	-4 734
Förvaltningskostnader	-458 648	-730 463
Försäkringar	-146 195	-127 297
Fastighetsskatt	-261 538	-275 860
Övriga driftskostnader	-83 018	-112 142
	-4 132 974	-5 079 670
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-692 593	-653 399
Underhåll mark och utemiljö	-33 975	0
	-726 568	-653 399
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-237 540	-229 032
Kostnader överlåtelse och panter	-32 972	-35 940
Föreningsverksamhet	-8 363	0
Kontorsutrustning och -material	-1 389	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 019	-7 404
Förbrukningsinventarier	-37 474	0
Medlemsavgifter HSB	-57 500	-57 500
Arrende, hyra, leasing	-5 514	-9 190
	-407 771	-361 566

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-207 260	-204 700
Löner för anställda	0	-7 260
Vicevärdsarvode	-25 998	-25 663
Övriga arvoden	-28 530	-14 750
Sociala avgifter	-49 702	-46 801
	<u>-311 490</u>	<u>-299 174</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 506 777	-1 506 777
Markanläggningar	-16 463	-16 463
	<u>-1 523 240</u>	<u>-1 523 240</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Vinst vid avyttring av Multi Asset 25	226 484	0
	<u>226 484</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 584 972	79 584 972
Ingående anskaffningsvärde mark	243 390	243 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 453	328 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 156 815	80 156 815

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 024 477	-29 517 701
Årets avskrivningar byggnader	-1 506 777	-1 506 777
Ingående avskrivningar markanläggningar	-265 744	-249 281
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 463	-16 463
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 813 461	-31 290 222

Utgående redovisat värde

47 343 353 48 866 593

Redovisade värden byggnader	47 053 718	48 560 495
Redovisade värden mark	243 390	243 390
Redovisade värden markanläggningar	46 245	62 709

Fastighetsbeteckning: Armeraren 1, Byggmästaren 1, Grundläggaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	69 000 000	17 800 000	86 800 000	86 800 000
Lokaler		879 000	667 000	1 546 000	1 546 000
		69 879 000	18 467 000	88 346 000	88 346 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	47 556 000	47 556 000
Summa ställda säkerheter	47 556 000	47 556 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	2 484
	0	2 484

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 690	326 248
	300 690	326 248

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken Multi Asset 25	0	3 700 000
	0	3 700 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 BANK		
Handelsbanken	4 488 752	307 014
	<u>4 488 752</u>	<u>307 014</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,75%	2024-09-01	2 968 332	0
Stadshypotek		4,75%	2024-09-01	5 665 764	0
Stadshypotek		4,75%	2024-09-01	5 761 800	0
Stadshypotek		4,67%	2026-09-30	8 187 500	412 500
Stadshypotek		4,30%	2027-12-01	5 037 003	24 999
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	7 348 465	336 000
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	6 192 584	336 000
				41 161 448	1 109 499

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 656 053**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 109 499
Lån som ska konverteras inom ett år 14 395 896
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 505 395**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 437 996
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 613 953
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	76 707	76 611
	<u>76 707</u>	<u>76 611</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	399	1 043
Arbetsgivaravgifter	-843	-169
Övriga kortfristiga skulder	41 914	0
	<u>41 470</u>	<u>874</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	22 798	22 641
Upplupna räntekostnader	64 801	21 917
Förutbetalda årsavgifter och hyror	768 496	736 425
El, fjärrvärme, Vatten	245 136	219 642
Upplupet arvode	72 560	72 060
Upplupet revisionsarvode	22 500	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 509	22 910
	1 238 800	1 117 595

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Edling

.....
Hans Sandström

.....
Janet Johnsson

.....
Lisbeth Ahlén

.....
Maria Sunding

.....
Maritha Ljunggren Eriksson

.....
Viktor Söderholm

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Kanalen I Sandviken , org.nr. 785500-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Kanalen I Sandviken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Kanalen I Sandviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Kanalen I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-23 kl. 08:44:55



DANIEL EDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 17:51:07



LISBETH AHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 17:26:26



VIKTOR SÖDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 10:34:31



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 10:40:27



JANET JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:08:39



MARITHA LJUNGGREN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 07:54:49



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 07:48:40



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 19:17:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Kanalen I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 07:49:18



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 19:35:36



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.