

# Årsredovisning 2023

Brf Kanotisten

769625-0336



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanotisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-07-17.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning

Staven 7

Föreningen äger marken med äganderätt.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 230 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Mattias Lindgren	Ordförande
Hans Torbjörn Olofsson	Styrelseledamot
Anneli Svelander	Styrelseledamot
Gunilla Elisabet Eriksson	Styrelseledamot
Kjell Olof Hedlund	Styrelseledamot
Cecilia Clementz	Suppleant
Miguel Angel Figarola Sum	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen är valberedning

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

### Revisorer

Fredrik Åborg    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Avtal med Aimo Park gällande hantering av p-platser är uppsagt under 2023, avtalet upphör under 2024.

Avtal med Nabo gällande ekonomisk förvaltning är uppsagt. Nytt avtal tecknat med Jakobsen Ekonomi AB.

De flesta avtalen gällande förvaltning av gemensamhetsanläggningarna GA1 och GA3 där Brf. Kanotisten är avtalspart och fakturamottagare med betalningsansvar, är uppsagda och löper ut under år 2024. Upphandlingar avseende förvaltning av GA1 respektive GA3 kommer att göras. De nya avtalen kommer att tecknas mellan leverantörer och andra bostadsrättsföreningar som är medlemmar i GA1 och GA3. Därmed avlastas Kanotisten och det ekonomiska/administrativa ansvaret för driften av gemensamhetsanläggningarna fördelas ut till de övriga bostadsrättsföreningarna.

### Övriga uppgifter

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019-02-25.

Pengar för underhåll av system finns i våra underhållsfonder.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 470 693	3 475 944	3 336 614	3 699 064
Resultat efter fin. poster	-565 366	-489 733	-127 494	224 484
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	658 674	798 268	635 000	635 000
Taxeringsvärde	128 224 000	128 224 000	94 659 000	94 659 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	744	193	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	90,3	23,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 968	8 031	8 611	8 675
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 809	8 031	8 611	8 675
Sparande per kvm totalyta, kr	121	181	255	328
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	157	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	79	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	276	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,03	1,12	1,09
Räntekänslighet (%)	10,53	10,79	44,59	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 259 344 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Under 2023 har rörelseintäkterna ökat jämfört med år 2022, samtidigt har också driftkostnaderna minskat. Detta ger ett rörelseresultat som är positivt jämfört med 2022 då det var negativt. Resultat efter finansiella poster är negativt och det förklaras av betydligt ökade räntekostnader (ett lån övergick från låg fast ränta till betydligt högre rörlig ränta). Förväntan under 2024 är dock att räntan skall sjunka något varför dessa kostnader borde bli lägre under 2024. Kassaflödet för året är positivt och saldot är stabilt. Vi stämmer kontinuerligt av saldot för att se trenden och vid behov har vi då möjlighet att vidta åtgärder för att förhindra att dränera kassan

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	101 520 000	-	-	101 520 000
Upplåtelseavgifter	32 900 000	-	-	32 900 000
Fond, yttre underhåll	798 268	-	-139 594	658 674
Balanserat resultat	-876 135	-489 733	139 594	-1 226 274
Årets resultat	-489 733	489 733	-565 365	-565 365
<b>Eget kapital</b>	<b>133 852 400</b>	<b>0</b>	<b>-565 365</b>	<b>133 287 034</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 226 274
Årets resultat	-565 365
<b>Totalt</b>	<b>-1 791 640</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126 900
Balanseras i ny räkning	-1 918 540
	<b>-1 791 640</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 470 693	3 475 944
Övriga rörelseintäkter		125 505	11 549
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 596 198</b>	<b>3 487 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 963 771	-2 162 567
Övriga externa kostnader	7	-166 666	-158 004
Personalkostnader	8	-86 245	-130 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 166 304	-1 163 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 382 986</b>	<b>-3 613 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>213 211</b>	<b>-126 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-778 620	-363 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-778 577</b>	<b>-363 326</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-565 366</b>	<b>-489 733</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-565 366</b>	<b>-489 733</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	165 996 462	167 162 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 996 462</b>	<b>167 162 766</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>165 996 462</b>	<b>167 162 766</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	16 320
Övriga fordringar	11	65 849	254 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 484	58 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 333</b>	<b>329 386</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 390 694	1 136 747
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 390 694</b>	<b>1 136 747</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 499 026</b>	<b>1 466 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 495 488</b>	<b>168 628 899</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		134 420 000	134 420 000
Fond för yttre underhåll		658 674	798 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 078 674</b>	<b>135 218 268</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 226 274	-876 135
Årets resultat		-565 365	-489 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 791 640</b>	<b>-1 365 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 287 034</b>	<b>133 852 400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 300 216	20 470 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 300 216</b>	<b>20 470 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 402 728	13 502 728
Leverantörsskulder		164 665	86 407
Skatteskulder		1 861	3 134
Övriga kortfristiga skulder		155 513	127 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 470	586 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 908 238</b>	<b>14 306 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 495 488</b>	<b>168 628 899</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	213 211	-126 407
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 166 304	1 163 063
	<b>1 379 515</b>	<b>1 036 656</b>
Erhållen ränta	43	69
Erlagd ränta	-777 426	-362 490
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>602 132</b>	<b>674 235</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	221 053	226 099
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-299 240	8 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>523 946</b>	<b>908 415</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-92 513
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-92 513</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	54 718
Amortering av lån	-270 000	-2 507 542
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-270 000</b>	<b>-2 452 824</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>253 946</b>	<b>-1 636 922</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 136 747</b>	<b>2 773 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 390 694</b>	<b>1 136 747</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kanotisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %
Fastighetsförbättringar	7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 939 832	2 939 832
Hysesintäkter, p-platser	237 276	307 517
El, moms	274 344	208 522
Laddbox	15 000	14 900
Övriga intäkter	4 241	16 722
Elprisstöd	125 505	0
<b>Summa</b>	<b>3 596 198</b>	<b>3 487 493</b>

I nettoomsättning ingår, bostäder, hyresintäkter p-plats och el.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	33 576	104 039
Fastighetskötsel	96 870	135 953
Städning	63 210	6 370
Besiktning och service	108 404	72 510
Trädgårdsarbete	46 057	53 528
Övrigt	11 995	43 274
Snöskottning	53 472	83 501
<b>Summa</b>	<b>413 583</b>	<b>499 175</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 024	3 814
Tvättstuga	19 528	2 180
Trapphus/port/entr	507	0
Källarutrymmen	0	7 100
Soprum/miljöanläggning	12 422	12 392
Dörrar och lås/porttele	26 411	14 672
Övriga gemensamma utrymmen	11 626	0
VA	4 164	104 731
Ventilation	26 615	28 388
El	42 333	3 452
Kabel-tv/bredband	0	2 824
Hissar	124 447	38 690
Gård/markytor	0	27 599
Garage och p-platser	17 286	1 734
Försäkringsärende/vattenskada	53 536	0
<b>Summa</b>	<b>343 898</b>	<b>247 574</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	413 154	662 365
Uppvärmning	372 301	334 647
Vatten	156 064	170 550
Sophämtning	104 851	90 571
<b>Summa</b>	<b>1 046 370</b>	<b>1 258 133</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 918	34 016
Bredband	99 762	101 430
Fastighetsskatt	22 240	22 240
<b>Summa</b>	<b>159 920</b>	<b>157 686</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Programvaror	0	480
Förbrukningsmaterial	6 549	6 927
Övriga förvaltningskostnader	9 627	6 709
Trycksaker	0	1 075
Juridiska kostnader	16 500	0
Revisionsarvoden	21 029	28 625
Styr.möte/stämma/städdag	334	2 837
Arvode ekonomisk förvaltning	76 196	73 496
Mätningkostnader	26 560	31 229
Bankkostnader	9 872	6 627
<b>Summa</b>	<b>166 666</b>	<b>158 004</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	65 625	98 400
Sociala avgifter	20 620	31 865
<b>Summa</b>	<b>86 245</b>	<b>130 265</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	778 119	363 266
Övriga räntekostnader	501	129
<b>Summa</b>	<b>778 620</b>	<b>363 395</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	176 592 951	176 500 438
Årets inköp	0	92 513
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>176 592 951</b>	<b>176 592 951</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 430 185	-8 267 122
Årets avskrivning	-1 166 304	-1 163 063
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 596 489</b>	<b>-9 430 185</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>165 996 462</b>	<b>167 162 766</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 595 000</i>	<i>40 595 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 224 000	99 224 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>128 224 000</b>	<b>128 224 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 151	282
Övriga fordringar	0	101 754
Vidarefakturering GA:1	16 637	99 064
Vidarefakturering GA:3	44 061	53 401
<b>Summa</b>	<b>65 849</b>	<b>254 501</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	156
Försäkringspremier	16 740	14 501
Bredband	25 744	24 859
Förvaltning	0	19 049
<b>Summa</b>	<b>42 484</b>	<b>58 565</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-09-28	0,99 %	9 275 216	9 375 216
SEB	2024-11-28	4,57 %	13 232 728	13 332 728
SEB	2027-01-28	1,14 %	11 195 000	11 265 000
<b>Summa</b>			<b>33 702 944</b>	<b>33 972 944</b>
Varav kortfristig del			13 402 728	13 502 728

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 352 944 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 524	30 333
Fastighetsskötsel	0	7 804
El	28 038	102 977
Uppvärmning	60 935	57 320
Utgiftsräntor	9 962	8 768
Vatten	0	14 485
Löner	21 044	74 300
Sociala avgifter	0	23 345
Förutbetalda avgifter/hyror	0	246 789
Övriga uppl kostn	45 967	0
Beräknat revisionsarvode	0	20 000
<b>Summa</b>	<b>183 470</b>	<b>586 121</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 970 000	41 970 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen sonderar lösningar för att debitera varje lägenhet för förbrukning av varmt och kallt vatten med syfte att möta föreningens ökande kostnader för energi och vatten. Blir föreningen erbjuden lämpligt system kan det komma att göras investering av sådan lösning under verksamhetsåret 2024. Det finns inga planer på att höja medlemsavgiften.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

---

Anneli Svelander  
Styrelseledamot

---

Gunilla Elisabet Eriksson  
Styrelseledamot

---

Hans Torbjörn Olofsson  
Styrelseledamot

---

Kjell Olof Hedlund  
Styrelseledamot

---

Mattias Lindgren  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 10:10

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius • 28.05.2024 21:27

DOCUMENT ID:  
r1ZpGghXV0

ENVELOPE ID:  
BJ6Mg2QEC-r1ZpGghXV0

DOCUMENT NAME:

Brf Kanotisten, 769625-0336 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Torbjörn Olofsson hans.olofsson@hotmail.se	Signed Authenticated	28.05.2024 21:51 28.05.2024 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/07) IP: 81.170.218.83
2. MATTIAS LINDGREN linkan74.ml@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 23:11 28.05.2024 23:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/25) IP: 188.148.246.116
3. Gunilla Elisabet Eriksson nillaeriksson58@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 07:14 29.05.2024 06:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/25) IP: 80.216.182.227
4. ANNELI SVELANDER svelander5@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 07:40 29.05.2024 07:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/21) IP: 83.187.180.41
5. Kjell Olof Hedlund kjell.hedlund@svenskpost.se	Signed Authenticated	29.05.2024 07:51 29.05.2024 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/15) IP: 188.149.234.94
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	29.05.2024 10:10 29.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanotisten

Org.nr 769625-0336

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanotisten för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Kanotisten för räkenskapsåret 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 10:12

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 28.05.2024 21:27

DOCUMENT ID:  
BkX6Gg3mEC

ENVELOPE ID:  
SJgazgnmER-BkX6Gg3mEC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CELT)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	29.05.2024 10:12 29.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed