



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 och marken 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	538
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 543
9	lokaler (hyresrätt)	134
15	garageplatser	0
93	p-platser	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
Daniel Edling	Ordförande
Maritha Ljunggren Eriksson	Ledamot
Janet Johnsson	Ledamot
Lisbeth Ahlén	Ledamot
Göran Tägtström	Ledamot
Viktor Söderholm	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Håkan Palmgren	Suppleant
Åsa Magnusson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Edling, Janet Johnsson, Lisbeth Ahlén, Maritha Ljunggren Eriksson, Håkan Palmgren samt Åsa Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Palmgren, Janet Johnsson, Göran Tägtström, Maria Sunding, Daniel Edling och Viktor Söderholm.

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

Valberedning har varit: Benny Kling, Tommy Källgren samt Karl-Axel Mattsson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 2024-05-03, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Omputsning 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
2024	Låsbyte och installation av laddstolpar. Asfaltering samt byte av varmvattenberedare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt byte av radiatorer samt tvättmaskiner
2026	Fortsatt asfaltering
2027	Översyn av fönster. Genomgång för ev relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	225	164	279	257
Skuldsättning, kr/kvm	3 882	4 029	4 176	4 298	4 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 934	4 083	4 231	4 355	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	213	207	189	183	176
Årsavgifter, kr/kvm	743	682	682	671	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	86	85	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	796	785	778	764
Nettoomsättning, tkr	8 499	8 136	7 965	7 944	7 803
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	49	-500	287	374
Soliditet, %	20	19	19	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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 stämmans 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	3 339 145	0	231 468	3 570 613
S:a bundet eget kapital, kr	3 529 265	0	231 468	3 760 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 675 423	48 936	-231 468	6 492 891
Årets resultat, kr	48 936	-48 936	330 141	330 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 724 359	0	98 673	6 823 032
S:a eget kapital, kr	10 253 624	0	330 141	10 583 765

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508.000 kr samt ianspråktagande skett med 276.532 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	6 724 359
Årets resultat, kr	330 141
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 823 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 823 032
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 498 668	8 136 458
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 498 668	8 136 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 312 331	-4 132 974
Underhåll enligt plan	Not 4	-276 532	-726 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 898	-407 771
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-328 770	-311 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 506 777	-1 523 240
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 831 308	-7 102 042
RÖRELSERESULTAT		1 667 361	1 034 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 586	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 365 806	-1 213 401
Övriga finansiella poster	Not 8	0	226 484
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 337 220	-985 480
ÅRETS RESULTAT		330 141	48 936

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	45 836 577	47 343 353
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 396 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 233 177	47 343 353
Summa anläggningstillgångar		47 233 177	47 343 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 205	7 805
Avräkningskonto HSB		920 812	1 096 739
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 456	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	332 641	300 690
Summa kortfristiga fordringar		1 268 115	1 405 233
Summa omsättningstillgångar		4 890 295	5 893 985
SUMMA TILLGÅNGAR		52 123 472	53 237 339
Kassa och bank			
Bank	Not 13	3 622 180	4 488 752
Summa kassa och bank		3 622 180	4 488 752

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 120

190 120

Fond för yttre underhåll

3 570 613

3 339 145

Summa bundet eget kapital

3 760 733

3 529 265

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 492 891

6 675 423

Årets resultat

330 141

48 936

Summa fritt eget kapital

6 823 032

6 724 359

Summa eget kapital**10 583 764****10 253 624**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 255 336

25 656 053

Summa långfristiga skulder

14 255 336

25 656 053

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25 406 112

15 505 395

Leverantörsskulder

662 227

465 290

Aktuell skatteskuld

Not 15

66 154

76 707

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

-444

41 470

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 150 322

1 238 800

Summa kortfristiga skulder

27 284 371

17 327 662

Summa skulder**41 539 707****42 983 715****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****52 123 472****53 237 339**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 667 361	1 034 416
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 506 777	1 523 240
	3 174 137	2 557 656
Erhållen ränta	28 586	1 437
Erlagd ränta	-1 386 275	-1 170 517
Övriga poster	0	226 484
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 816 448	1 615 060
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 808	20 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	76 461	279 256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 854 102	1 914 554
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 396 600	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 396 600	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 042 498	414 554
Likvida medel vid årets början	5 585 491	5 170 937
Likvida medel vid årets slut	4 542 992	5 585 491
	-1 042 498	414 554

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.

Beskattnings

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 763 224	6 441 144
Årsavgifter lokaler	437 407	437 554
Årsavgifter egna	651 240	651 240
Årsavgiftsbortfall lokaler	-395 633	-388 278
Årsavgift TV/bredband	293 400	0
Hysesintäkt lokaler	373 250	320 498
Hysesintäkt garage och bilplatser	306 340	314 905
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	293 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 911	20 913
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 241	32 832
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 289	12 250
	8 498 668	8 136 458
I Årsavgift ingår el, värme, vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-297 518	-367 236
El	-200 656	-168 134
Uppvärmning	-1 275 955	-1 286 791
Vatten	-697 894	-662 782
Renhållning	-249 563	-271 525
TV, bredband, iptelefoni	-393 295	-391 276
Obligatoriska besiktningar	0	-18 113
Serviceavtal	-9 152	-17 718
Förvaltningskostnader	-633 484	-458 648
Försäkringar	-178 029	-146 195
Fastighetsskatt	-272 878	-261 538
Övriga driftskostnader	-103 907	-83 018
	-4 312 331	-4 132 974
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Belysning	-163 975	0
Skyddsrum	-53 808	0
Tvättmaskin	-58 749	0
Föregående år	0	-726 568
	-276 532	-726 568
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-27 625	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-248 559	-237 540
Kostnader överlåtelse och panter	-32 008	-32 972
Föreningsverksamhet	0	-8 363
Kontorsutrustning och -material	0	-1 389
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-607	-5 019
Konsulter	-11 750	0
Förbrukningsinventarier	-27 011	-37 474
Medlemsavgifter HSB	-57 500	-57 500
Arrende, hyra, leasing	-1 838	-5 514
	-406 898	-407 771

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-213 480	-207 260
Löner för anställda	-1 540	0
Vicevärdsarvode	-15 996	-25 998
Övriga arvoden	-45 060	-28 530
Övriga personalkostnader	-3 375	0
Sociala avgifter	-49 319	-49 702
	-328 770	-311 490
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 506 777	-1 506 777
Markanläggningar	0	-16 463
	-1 506 777	-1 523 240
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Vinst vid avyttring av Multi Asset 25	0	226 484
	0	226 484



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-32 531 254	-31 024 477
Årets avskrivningar byggnader	-1 506 777	-1 506 777
Ingående avskrivningar markanläggningar	-282 208	-265 744
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-16 463
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 320 238	-32 813 461

Utgående redovisat värde

45 836 577 47 343 353

Redovisade värden byggnader	45 546 941	47 053 718
Redovisade värden mark	243 390	243 390
Redovisade värden markanläggningar	46 245	46 245

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

2024-12-31

2023-12-31

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

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering: Låsbyte	1 396 600	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 396 600	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 456	0
	1 456	0

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	206 873	178 029
HSB	25 512	20 713
Telenor	96 713	96 713
Övrigt	3 543	5 235
	332 641	300 690

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

Handelsbanken

3 622 180

4 488 752

3 622 180**4 488 752****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,67%	2026-09-30	6 687 500	412 500
Stadshypotek		4,30%	2027-12-01	5 037 003	24 999
Stadshypotek		3,50%	2025-09-01	5 761 800	0
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	7 348 465	0
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	6 192 584	0
Stadshypotek		3,17%	2026-09-01	2 968 332	0
Stadshypotek		3,50%	2025-09-01	5 665 764	0
				39 661 448	437 499

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 255 336

Nästa års amortering av långfristig skuld

437 499

Lån som ska konverteras inom ett år

24 968 613

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

25 406 112

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 749 996

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

37 473 953

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

0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

66 154

76 707

66 154**76 707****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

399

399

Arbetsgivaravgifter

-843

-843

Övriga kortfristiga skulder

0

41 914

-444**41 470**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	22 798	22 798
Upplupna räntekostnader	44 332	64 801
Förutbetalda årsavgifter och hyror	730 972	768 496
El, Fjärrvärme, Vatten	232 924	245 136
Upplupet arvode	72 560	72 560
Upplupet revisionsarvode	26 000	22 500
Övrigt	20 736	42 509
	1 150 322	1 238 800

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Daniel Edling	 Göran Tägtström	 Janet Johnsson
..... Lisbeth Ahlén	 Maria Sunding	 Maritha Eriksson
..... Viktor Söderholm		

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kanalen i Sandviken, org.nr. 785500-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kanalen i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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.

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 HSB brf Kanalen i Sandviken för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Kanalen I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL EDLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:58:27



LISBETH AHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:43:53



VIKTOR SÖDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:04:23



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:43:54



JANET JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:21:15



GÖRAN TÄGTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:36:48



MARITHA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:59:23



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:16:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:58:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-14 kl. 12:17:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:58:11



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.