



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kanalgränd 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kanalgränd 2 med säte i Sandviken org.nr. 769635-8485 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-01.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Evy Blom	Ordförande
Ingegerd Harström	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evy Blom.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Evy Blom, Ingegerd Harström och Lena Eriksson.

Revisorer har varit: Mikael Johansson vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

1. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Slutprotokoll från garantibesiktning (2 år) upprättades 2024-04-16. OVK genomfördes 2024-05-31 enligt föreningens underhållsplan. Enligt protokoll 2024-07-04 ej godkänd. Åtgärdades och godkändes 2024-09-13. Lånet på 8 000 000 SEK flyttades 2024-06-19 till Handelsbanken. Rörlig ränta i väntan på lägre räntor. 2024-12-19 omförhandlades lånet på 8 000 000 SEK till bundet på 2 år till 3,05% ränta. Yttervägg på altan mot öster har oljats in. Prenova Bygg och Projektutveckling AB har genomfört radonmätning i samtliga lägenheter på bottenvåningen samt i två lägenheter på vardera plan 2, 3 och 4. Förhöjda värden i en lägenhet på bottenvåningen har åtgärdats, ny mätning pågår. Prenova Bygg och Projektutveckling AB har lämnat energideklaration till Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Uppdatering av underhållsplanen
2025	Omförhandling av låneräntor
2026	Garantibesiktning (5 år)
2026	Möjlig installation av laddstolpar
2026	Omförhandling av låneräntor
2027	Genomföra OVK

MEDLEMSINFORMATION



Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	69	98	99	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 278	11 385	11 476	11 597	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 278	11 385	11 476	11 597	0
Räntekänslighet, %	10	13	15	30	0
Energikostnad, kr/kvm	207	243	249	93	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 120	817	779	381	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	99	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 152	917	785	381	0
Nettoomsättning, tkr	1 898	1 476	1 293	628	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-689	-943	-891	-360	0
Soliditet, %	69	69	69	69	0

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	44 450 000	0	0	44 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	110 410	0	61 000	171 410
S:a bundet eget kapital, kr	44 560 410	0	61 000	44 621 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 362 539	-943 457	61 000	-2 366 996
Årets resultat, kr	-943 457	943 457	-689 110	-689 110
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 305 996	0	-628 110	-3 056 106
S:a eget kapital, kr	42 254 414	0	-567 110	41 565 304

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 897 742	1 476 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 281
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 897 742	1 509 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-658 572	-680 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 860	-122 064
Personalkostnader	Not 6	-33 394	-35 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 515	-1 056 515
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 842 341	-1 895 075
RÖRELSERESULTAT		55 401	-385 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		464	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 975	-558 484
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-744 511	-558 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-689 110	-943 457
ÅRETS RESULTAT		-689 110	-943 457



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 017 625	61 074 140
Summa materiella anläggningstillgångar		60 017 625	61 074 140
Summa anläggningstillgångar		60 017 625	61 074 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	498
Övriga fordringar	Not 9	374 967	177 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 588	35 699
Summa kortfristiga fordringar		417 558	213 669
Kassa och bank	Not 11	49 551	50 644
Summa kassa och bank		49 551	50 644
Summa omsättningstillgångar		467 109	264 313
SUMMA TILLGÅNGAR		60 484 733	61 338 453

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 450 000

44 450 000

Fond för yttre underhåll

171 410

110 410

Summa bundet eget kapital

44 621 410

44 560 410

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 366 996

-1 362 539

Årets resultat

-689 110

-943 457

Summa ansamlad förlust

-3 056 105

-2 305 996

Summa eget kapital**41 565 305****42 254 414**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

18 475 000

10 650 000

Summa långfristiga skulder

18 475 000

10 650 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

100 375

8 100 375

Leverantörsskulder

30 724

20 607

Skatteskulder

57 476

57 476

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

10 428

1 956

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

245 425

253 625

Summa kortfristiga skulder

444 428

8 434 039

Summa skulder**18 919 428****19 084 039****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****60 484 733****61 338 453**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	55 401	-385 336
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 056 515	1 056 515
	1 111 917	671 180
Erhållen ränta	464	363
Erlagd ränta	-747 380	-538 259
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	365 001	133 284
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 394	26 146
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 795	3 231
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	371 402	162 661
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 000	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-175 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 402	12 661
Likvida medel vid årets början	228 003	215 343
Likvida medel vid årets slut	424 405	228 004
	196 402	12 661

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

55 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 760 076	1 345 204
Årsavgift el	84 414	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	47 520	43 560
Konsumtionsavgift el	0	84 889
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 732	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	180
	1 897 742	1 476 459
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	33 281
	0	33 281
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 482	0
El	-97 113	-169 932
Uppvärmning	-133 230	-133 466
Vatten	-110 384	-96 218
Renhållning	-43 141	-53 397
TV, bredband, iptelefoni	-57 485	-43 203
Obligatoriska besiktningar	-13 000	0
Serviceavtal	-2 014	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 215	-3 288
Förvaltningskostnader	-152 188	-147 807
Försäkringar	-21 500	-20 431
Övriga driftskostnader	-13 822	-12 871
	-658 572	-680 613
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-57 292	-87 376
Kostnader överlåtelse och panter	-8 929	-1 313
Föreningsverksamhet	0	-2 450
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 749	0
Konsulter	0	-20 300
Förbrukningsinventarier	-8 390	0
	-93 860	-122 064
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 300	-30 000
Sociala avgifter	-3 094	-5 884
	-33 394	-35 884
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 045 672	-1 045 672
Markanläggningar	-10 843	-10 843
	-1 056 515	-1 056 515

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 887 000	56 887 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 711 002	6 711 002
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 500	108 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 706 502	63 706 502

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 615 128	-1 569 456
Årets avskrivningar byggnader	-1 045 672	-1 045 672
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 234	-6 391
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 843	-10 843
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 688 877	-2 632 362

Utgående redovisat värde**60 017 625 61 074 140**

Redovisade värden byggnader	53 226 200	54 271 872
Redovisade värden mark	6 711 002	6 711 002
Redovisade värden markanläggningar	80 422	91 266

Fastighetsbeteckning: Dalkarlen 2

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

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	374 854	177 359
Skattekonto	113	113
	374 967	177 472

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	11 285	10 215
HSB Admin	14 965	14 323
Övrigt	16 338	11 161
	42 588	35 699

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank

49 551

50 644

49 551**50 644****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 337-7553	4,55%	2025-06-19	8 000 000	0
Stadshypotek 337-7553	4,84%	2025-06-28	10 575 000	125 000
			18 575 000	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

18 575 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

18 575 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,72%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

500 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 950 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

10 428

1 956

10 428**1 956****Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

17 820

20 225

Förutbetalda årsavgifter och hyror

167 033

151 816

El, Fjärrvärme, Vatten

42 120

39 203

Snöröjning, Sophämtning

17 477

32 905

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

975

9 476

245 425**253 625**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Evy Blom

Ingegerd Harström

Lena Eriksson

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

Mikael Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalgränd 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kanalgränd 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kanalgränd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVY BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:17:15



INGEGERD HARSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:13:25



LENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:15:00



MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:58:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kanalgränd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:12:34



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.