



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kanalgränd 1 i Sandviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kanalgränd 1 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 769635-8477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalkarlen 7	2020-06-30	2020

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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 153
Totalt 36 objekt		2 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Bergman	Ordförande	2021-10-18	
Bengt Larsson	Ledamot	2021-05-06	2024-07-05
Torsten Östlund	Ledamot	2021-10-18	
Lise-Lotte Dandanelle	Ledamot	2022-08-29	
Eva Thurffjell	Ledamot	2024-09-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Bergman och Torsten Östlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mikael Johansson vald av föreningen, revisor hos Aktiv Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Per-Johan Emtell och Sven West, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls med anledning att anta nya stadgar 2024-12-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

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 2022-08-29.

Köp montering av solceller hela huset.

Plantering av häck västra sidan.

Byte av dörr till uthyrningsrummet, säkerhetsdörr monterad.

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

Årtal	Åtgärd
2022	Återställt gräsytor och lagt gränsstenar. Monterat låssystem på plan 1 på grund av upprepade inbrottsförsök.

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

Årtal	Åtgärd
2023	Planerar att plantera häck vid gräsytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	32	85	111	94
Skuldsättning, kr/kvm	11 284	11 327	10 662	10 705	10 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 284	11 327	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	18	18	34
Energikostnad, kr/kvm	183	260	247	207	97
Årsavgifter, kr/kvm	906	746	582	582	314
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	843	740	691	366
Nettoomsättning, tkr	2 189	1 773	1 522	1 488	789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-457	-864	-743	-798	-250
Soliditet, %	67	68	69	69	70

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och investering i solceller med egna likvida medel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -1 041 263 kr på grund av investeringen i solceller med egna likvida medel. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/m2.

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

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	54 026 000	0	0	54 026 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	248 048	0	85 000	333 048
S:a bundet eget kapital, kr	54 274 048	0	85 000	54 359 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 044 584	-864 456	-85 000	-2 994 040
Årets resultat, kr	-864 456	864 456	-456 553	-456 553
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 909 040	0	-541 553	-3 450 593
S:a eget kapital, kr	51 365 008	0	-456 553	50 908 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 909 040
Årets resultat, kr	-456 553
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 450 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 450 593

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	2 185 618	1 772 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	41 721
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 185 618	1 814 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-822 107	-1 045 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 666	-125 302
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-26 097	-24 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-977 640	-933 631
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 940 509	-2 128 875
RÖRELSERESULTAT		245 109	-314 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 297	2 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 599	-551 460
Övriga finansiella poster	Not 8	-360	-495
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-701 662	-549 811
ÅRETS RESULTAT		-456 553	-864 456

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	74 106 159	73 952 149
Summa materiella anläggningstillgångar		74 106 159	73 952 149
Summa anläggningstillgångar		74 106 159	73 952 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	944
Kundfordringar		32 163	0
Avräkningskonto HSB		743 607	334 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	266 146	-6 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 365	28 666
Summa kortfristiga fordringar		1 072 281	357 407
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	100 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	100 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	158 313	1 708 897
Summa kassa och bank		158 313	1 708 897
Summa omsättningstillgångar		1 430 593	2 166 304
SUMMA TILLGÅNGAR		75 536 752	76 118 453

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 026 000	54 026 000
Fond för yttre underhåll	333 048	248 048
Summa bundet eget kapital	54 359 048	54 274 048
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 994 040	-2 044 584
Årets resultat	-456 553	-864 456
Summa ansamlad förlust	-3 450 593	-2 909 040
Summa eget kapital	50 908 455	51 365 008
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1414 202 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	14 202 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1410 092 000	14 386 000
Leverantörsskulder	59 414	69 468
Övriga kortfristiga skulder	Not 1553 354	39 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16221 529	258 818
Summa kortfristiga skulder	10 426 297	14 753 444
Summa skulder	24 628 297	24 753 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 536 752	76 118 453



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	245 109	-314 645
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	977 640	933 631
	1 222 748	618 986
Erhållen ränta	8 297	2 144
Erlagd ränta	-710 930	-551 828
Övriga poster	-360	-495
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	519 755	68 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-305 553	33 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-31 816	-15 973
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	182 386	86 740
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 131 650	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 131 650	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-92 000	1 431 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-92 000	1 431 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 041 263	1 517 740
Likvida medel vid årets början	2 143 182	625 443
Likvida medel vid årets slut	1 101 919	2 143 182
	-1 041 263	1 517 740

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 858 944	1 461 105
Årsavgift el	90 682	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 000	156 300
Hysesintäkt övrigt	16 800	9 200
Konsumtionsavgift el	0	145 193
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	49 759	712
	2 185 618	1 772 510

I Årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Statligt bidrag - för höga elkostnader	0	41 721
	0	41 721

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-91 060	-99 101
El	-101 940	-251 128
Uppvärmning	-166 781	-179 044
Vatten	-125 742	-130 156
Renhållning	-53 079	-73 891
TV, bredband, iptelefoni	-69 017	-68 177
Serviceavtal	-9 037	-7 377
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 763	-4 625
Förvaltningskostnader	-158 148	-181 473
Försäkringar	-26 992	-25 536
Fastighetsskatt	0	-14 000
Övriga driftskostnader	-15 548	-10 990
	-822 107	-1 045 499

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-70 617	-102 761
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	0
Föreningsverksamhet	-6 480	0
Kontorsutrustning och -material	-400	-442
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 406	-8 374
Konsulter	0	-2 850
Förbrukningsinventarier	-11 330	0
	-114 666	-125 302

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-22 855	-21 355
Sociala avgifter	-3 242	-3 089
	-26 097	-24 444

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-977 640	-933 631
	-977 640	-933 631

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter lån	-360	-495
	-360	-495

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

68 218 881

68 218 881

Årets investering byggnader

1 131 650

0

Ingående anskaffningsvärde mark

8 929 492

8 929 492

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**78 280 023****77 148 373****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 196 224

-2 262 593

Årets avskrivningar byggnader

-977 640

-933 631

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 173 864****-3 196 224****Utgående redovisat värde****74 106 159****73 952 149**

Redovisade värden byggnader

65 176 667

65 022 657

Redovisade värden mark

8 929 492

8 929 492

Fastighetsbeteckning: Sandviken Dalkarlen 7**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2020

33 000 000

5 200 000

38 200 000

38 200 000

33 000 000**5 200 000****38 200 000****38 200 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

40 000 000

40 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**40 000 000****40 000 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

527

107

Övriga kortfristiga fordringar

265 619

-6 596

266 146**-6 489****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

9 240

8 512

Förutbetalad HSB avtal

15 713

15 039

Förutbetalad TV & Bredband

5 412

5 115

30 365**28 666**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Danske Bank fastränteplacering			200 000	100 000
			200 000	100 000

Not 13 BANK

Danske Bank	158 313	1 708 897
	158 313	1 708 897

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebörda	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		0,92%	2025-06-30	10 000 000	0
Danske Bank		2,70%	2026-10-30	14 294 000	92 000
				24 294 000	92 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 202 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 92 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 092 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,81%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 368 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 834 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 983
Övriga kortfristiga skulder	53 354	34 175
	53 354	39 158

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el	17 861	21 227
Upplupen fjärrvärme	18 371	22 227
Upplupen vatten	0	11 738
Upplupen renhållning	4 496	6 276
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupen revision	13 500	11 000
Upplupen snöröjning	0	14 999
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 585	167 786
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 716	3 566
	221 529	258 818

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Bergman

.....
Eva Thurfjell

.....
Lise-Lotte Dandanelle

.....
Torsten Östlund

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

Mikael Johansson - Aktiv Revision i Gävle AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kanalgränd 1
Org.nr. 769635-8477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalgränd 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 1 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 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:01:56



TORSTEN ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:54:39



EVA THURFJELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:25:53



LISE-LOTTE DANDANELLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:37:05



MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:31:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kanalgränd 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:33:03



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.