



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kanaltorget 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kanaltorget 2 med säte i Trollhättan org.nr. 769602-6488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-25.

Energideklaration utfördes senast 2019.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll har skett 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2026. Rensning av imkanaler i båda byggnaderna gjordes senast 2020.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bifrost 7	1998-11-23	1999
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar Väst. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrätthavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2135
Totalt 27 objekt		2135

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok.

I föreningen finns också 1 samlingslokal och 1 gästlägenhet. Varje lägenhet har 1 lägenhetsförråd beläget i bottenvåning respektive sluttningsvåning.

Föreningen har tecknat nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren till Bifrost 6, Lundqvist Bygghärd AB, som ger föreningen rätt att hyra 7 parkeringsplatser och 10 garageplatser och sedan hyra ut dessa till föreningens medlemmar.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Bifrost GA:1	G:A		1 / 5	Gemensamma VA-ledningar

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Karl-Åke Byström	Ordförande
Olof Halbert	Vice ordförande
Eva Haagen	Sekreterare
Christina Lindberg	Ledamot
Jonny Gustavsson	Suppleant
Mikael Rådström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Åke Byström och Jonny Gustavsson.

Firmatecknare har varit: Karl-Åke Byström, Olof Halbert, Eva Haagen, Christina Lindberg, två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Arthur Kozak som suppleant från BoRevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Rådström, (sammankallande) och Christina Malmsten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hetvattenspolning av alla avloppsrör har genomförts.

De norra yttre fasaderna har tvättats och behandlats med medel mot algpåväxt.

Föreningen har under året snyggat till samlingslokalen och också gjort vissa möbelbyten i gästlägenheten.

Under året har en genomgång av föreningens energikonsumtion skett med Trollhättan Stads energirådgivare.

Avtal med utomstående entreprenör avseende årlig inspektion av värmesystemet har tecknats.

Tillsammans med Lundqvist Bygghälsan AB har diskussioner inletts avseende förutsättningar för installation av laddplatser för el-/hybridfordon.

En boendepärm har sammanställts och delats ut till medlemmarna. I den finns instruktioner om föreningens lokaler och utrustning samt annan viktig information om föreningen. Uppdatering av pärmerna görs vid behov och delas ut till alla medlemmar.

Under året har vi återupptagit sociala sammankomster genom en traditionell julsammankomst med stort deltagande.

Beslut har tagits om att styrelsen skall genomföra en tillsyn av lägenheter vid överlåtelse.

Stadgenliga fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Ekonomi:

En höjning av årsavgiften med 5% gjordes senast from 2023-01-01.

Höjningen motiveras i huvudsak av höjda taxor för uppvärmning och vatten. Ett treårigt fastprisavtal om elleveranser har tecknats med Vattenfall och löper t o m 2025-06-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 325 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 116 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 85 000 kr.

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

Föreningen har en enkel underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som senast uppdaterades december 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Fasadrenovering efter fuktskador.
2013	Ommålning av fasader bägge byggnaderna.
2014	Renovering och sammanslagning av två lokaler till en större samlingslokal i bottenplanet.
2017	Byte av golvklinkers i bottenplanen i bägge byggnaderna.
2018	Ommålning av entréer och trapphus.
2018	Komplett byte av hissar i båda byggnaderna.
2020	Fiberinstallation med anslutning till samtliga lägenheter.
2022	Byte av låssystem till ett digitalt RCO-system inkluderande samtliga lägenhetsdörrar samt en bokningstavla för tvättstuga, gästlägenhet och samlingslokal.

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

Årtal	Ändamål
2023	Inspektion och delvis renovering av yttertak i plåt.
2024 - 27	Ett antal mindre åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	394	402	379	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 451	4 666	4 882	5 097	4 983
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	157	160	138	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	605	356	403	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	801	791	784	773	757
Totala intäkter, kr/kvm	850	837	832	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 815	1 787	1 776	1 744	1 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	241	153	375	-1 471
Soliditet, %	50	49	47	46	44

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	8 600 000	0	0	8 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	903 944	0	-344 030	559 914
S:a bundet eget kapital, kr	9 503 944	0	-344 030	9 159 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	149 015	241 119	344 030	734 165
Årets resultat, kr	241 119	-241 119	-248 770	-248 770
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	390 134	0	95 260	485 395
S:a eget kapital, kr	9 894 078	0	-248 770	9 645 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 602 030 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	390 135
Årets resultat, kr	-248 770
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	602 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	485 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	485 395

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondavsättning, kr: 95 260.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 815 228	1 787 013
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 815 228	1 787 013
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 291 073	-759 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-166 916	-160 092
Personalkostnader	Not 5	-30 077	-38 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-488 703	-491 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 976 769	-1 449 003
RÖRELSERESULTAT		-161 541	338 010
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 614	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 844	-96 905
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-87 230	-96 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-248 770	241 119
ÅRETS RESULTAT		-248 770	241 119

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 743 053	19 231 756
Inventarier och installationer	Not 8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 743 054	19 231 756
Summa anläggningstillgångar		18 743 054	19 231 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	12 698	13 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 054	38 757
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		62 752	52 129
Kassa och bank	Not 11	638 405	833 455
<i>Summa kassa och bank</i>		638 405	833 455
Summa omsättningstillgångar		701 157	885 584
SUMMA TILLGÅNGAR		19 444 210	20 117 341

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 600 000	8 600 000
Fond för yttre underhåll	559 914	903 944
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 159 914</u>	<u>9 503 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	734 165	149 015
Årets resultat	-248 770	241 119
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>485 395</u>	<u>390 135</u>
Summa eget kapital	<u>9 645 309</u>	<u>9 894 079</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 042 335	9 502 335
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>9 042 335</u>	<u>9 502 335</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	460 000	460 000
Leverantörsskulder	34 435	0
Skatteskulder	2 569	1 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 259 563	259 788
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>756 567</u>	<u>720 927</u>
Summa skulder	<u>9 798 902</u>	<u>10 223 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>19 444 210</u>	<u>20 117 341</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-161 541	338 010
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	488 703	491 082
	<u>327 162</u>	<u>829 092</u>
Erhållen ränta	4 614	14
Erlagd ränta	-91 844	-96 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>239 933</u>	<u>732 201</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 623	-868
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	35 640	1 655
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>264 949</u>	<u>732 989</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-460 000	-460 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-460 000</u>	<u>-460 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-195 051	272 989
Likvida medel vid årets början	833 455	560 466
Likvida medel vid årets slut	<u>638 404</u>	<u>833 455</u>
	-195 051	272 989

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).

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: 63, 28 och 10 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 709 772	1 687 824
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 256	94 080
Hysesintäkt övrigt	10 200	3 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 509
	1 815 228	1 787 013
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-80 229	-53 745
El	-47 356	-39 926
Uppvärmning	-220 397	-236 600
Vatten	-66 752	-64 526
Renhållning	-31 585	-28 189
TV, bredband, iptelefoni	-35 038	-34 682
Serviceavtal	-14 620	-14 418
Förvaltningskostnader	-113 217	-76 713
Försäkringar	-24 413	-23 250
Fastighetsskatt	-41 013	-39 393
Periodiskt underhåll	-602 030	-125 750
Övriga driftskostnader	-14 423	-22 560
	-1 291 073	-759 752
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-602 030	-125 750
	-602 030	-125 750
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 250	-12 200
Övriga förvaltningskostnader	-54 920	-52 684
Föreningsverksamhet	-3 547	0
Stämma och styrelse	-1 563	0
Arrende, hyra, leasing	-93 636	-95 208
	-166 916	-160 092
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 220	-31 310
Vicevärdsarvode	0	-1 800
Övriga arvoden	-1 800	0
Sociala avgifter	-4 057	-4 967
	-30 077	-38 077
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-488 703	-483 340
Installationer och inventarier	0	-7 742
	-488 703	-491 082

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 252 621	27 252 621
Ingående anskaffningsvärde mark	1 983 000	1 983 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 235 621	29 235 621

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 003 865	-9 520 525
Årets avskrivningar byggnader	-488 703	-483 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 492 568	-10 003 865

Utgående redovisat värde

18 743 053 19 231 756

Redovisade värden byggnader

16 760 053 17 248 756

Redovisade värden mark

1 983 000 1 983 000

Fastighetsbeteckning: Bifrost 7.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1999	29 000 000	8 400 000	37 400 000	31 400 000
		29 000 000	8 400 000	37 400 000	31 400 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	18 700 000	18 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	130 523	130 523
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	130 523	130 523

Ingående avskrivningar

-130 523 -122 781

Årets avskrivningar

0 -7 742

Utgående avskrivningar

-130 523 -130 523

Utgående redovisat värde

0 0

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 698	13 372
	12 698	13 372

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 054	38 757
	50 054	38 757

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank	638 405	833 455
	638 405	833 455

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,80%	2025-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,10%	2030-10-30	4 502 335	460 000
			9 502 335	460 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 042 335
Nästa års amortering av långfristig skuld				460 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				460 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 202 335
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 921	15 765
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 110	150 419
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 532	93 604
	259 563	259 788

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Karl-Åke Byström

.....
Olof Halbert

.....
Eva Haagen

.....
Christina Lindberg

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

Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanaltorget 2, org.nr. 769602-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanaltorget 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanaltorget 2 för

räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Kanaltorget 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-ÅKE BYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 13:31:10



CHRISTINA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 20:44:14



EVA HAAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 16:55:13



OLOF HALBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 17:39:20



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 07:28:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Kanaltorget 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 07:29:06



HSB – där möjligheterna bor

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.