

Årsredovisning 2023

Brf Grankanalia

769606-2301



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grankanalia

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-19. Ekonomisk plan upprättades 2002 -08-07. Stadgar registrerades 2024-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alen 2	2002-10-15	Sundbyberg
Alen 3	2002-10-15	Sundbyberg
Alen 5	2002-10-15	Sundbyberg
Sälgen 2	2002-10-15	Sundbyberg

Fastigheterna förvärvades 2002-10-15. Fastigheterna består av 4 flerbostadshus på adress Granlidsvägen 18, 19 och 21 samt Hästhagsgatan 14.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1931–1935 och har värdeår 1993–1996.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 678 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 2 st 1,5 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 2 st 2,5 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Katarina Svensson	Ordförande
Anna Evalotta Kristina Trosell Svender	Styrelseledamot
Jenny Nordin Hertzberg	Styrelseledamot
Pia Lahdenperä	Styrelseledamot
Dubravko Salic	Styrelseledamot (2023.10.16-2024.02.05)
Anna Birgit Carolina Bogren	Suppleant
Jørn Hope	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Matthias Vidh	Godkänd revisor	Baker Tilly Mapema
---------------	-----------------	--------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-12-13 och sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Asbestsanering G19
Ny varmvattenberedare G18
Ny värmepump G18
OVK H14
- 2022** ● Markarbete efter dränering G18
- 2021** ● Renovering av utvänding trapp G21
Dränering av yttre fasad G18
Renovering av utvänding trapp G18
Asfaltering av ytor på parkering: H14, G18, G21
OVK G18
- 2020** ● Ny bergvärmepump G21
OVK G18, G19, G21
Energideklaration
- 2019** ● Stamsponing alla fastigheter
- 2018** ● Renovering och uppgradering av ventilation G19
- 2017** ● Ny tvättmaskin och torktumlare tvättstugan
Dränering med ny fuktspärr, fuktmatta och ny singelsten
- 2014** ● Dränering av grund
- 2011** ● Nya ytskikt i trapphusen
- 2008** ● Installation av bergvärmepump
- 2005** ● Installation av bergvärmepump

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning plåtdetaljer tak
Energirådgivning G19 och energisparande åtgärder enligt rekommendation
Byte av cirkulationspump H14
Översyn av tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10% för både medlemmar och hyresgäst.

Förändringar i avtal

Styrelsen har arbetat för att få fungerande rutiner för löpande underhåll vilket resulterade i ett avtal om teknisk förvaltning med Nabo. Avtalet trädde i kraft 240101.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor).

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	1 050 333	1 051 731	1 056 048
Resultat efter fin. poster	-386 334	-409 594	-583 116	-18 541
Soliditet (%)	71	71	72	73
Yttre fond	732 512	859 655	1 155 475	1 033 795
Taxeringsvärde	46 349 000	46 349 000	40 586 000	40 586 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	597	597	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	93,1	93,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 823	4 823	4 823	4 823
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 708	4 708	4 708	4 708
Sparande per kvm totalyta, kr	220	96	-166	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	170	241	168	123
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	45	40	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	287	208	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,99	1,05	1,17
Räntekänslighet (%)	7,34	8,08	8,08	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkade. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 107 268 kr. Tittar man på kassaflödesanalysen täcker årsavgifterna de kostnader föreningen har under året (avskrivningar ej medräknat).

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 028 997	-	-	20 028 997
Upplåtelseavgifter	4 358 338	-	-	4 358 338
Fond, yttre underhåll	859 655	-	-127 143	732 512
Balanserat resultat	-4 398 615	-409 594	127 143	-4 681 065
Årets resultat	-409 594	409 594	-386 334	-386 334
Eget kapital	20 438 782	0	-386 334	20 052 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 681 065
Årets resultat	-386 334
Totalt	-5 067 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 047
Att från yttre fond i anspråk ta	-261 794
Balanseras i ny räkning	-4 944 652
	-5 067 399

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 154 715	1 050 333
Övriga rörelseintäkter	3	79 430	-2
Summa rörelseintäkter		1 234 145	1 050 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-918 566	-967 174
Övriga externa kostnader	8	-129 991	-110 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 602	-304 248
Summa rörelsekostnader		-1 542 158	-1 381 563
RÖRELSERESULTAT		-308 014	-331 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-78 361	-78 364
Summa finansiella poster		-78 320	-78 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 334	-409 594
ÅRETS RESULTAT		-386 334	-409 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 462 377	26 730 001
Maskiner och inventarier	11	391 424	447 402
Summa materiella anläggningstillgångar		26 853 801	27 177 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 853 801	27 177 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 794
Övriga fordringar	12	1 839	2 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 877	30 204
Summa kortfristiga fordringar		32 716	44 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 342 539	1 505 904
Summa kassa och bank		1 342 539	1 505 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 375 255	1 550 024
SUMMA TILLGÅNGAR		28 229 056	28 727 427

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 387 335	24 387 335
Fond för yttre underhåll		732 512	859 655
Summa bundet eget kapital		25 119 847	25 246 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 681 065	-4 398 615
Årets resultat		-386 334	-409 594
Summa fritt eget kapital		-5 067 399	-4 808 208
SUMMA EGET KAPITAL		20 052 448	20 438 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 900 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	7 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 000 000	0
Leverantörsskulder		104 013	61 601
Skatteskulder		3 293	3 780
Övriga kortfristiga skulder		3 782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 520	323 264
Summa kortfristiga skulder		4 276 608	388 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 229 056	28 727 427

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-308 014	-331 232
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	493 602	304 248
	185 588	-26 984
Erhållen ränta	41	2
Erlagd ränta	-70 059	-86 852
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 570	-113 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 133	6 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 069	171 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 635	63 404
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170 001	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-163 366	63 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 505 904	1 442 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 342 539	1 505 904

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten. Värme ingår i årsavgiften för alla hus utom G19.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	15 år
Installationer	5 - 20 år
Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	15-50 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 076 112	978 312
Hysesintäkter, bostäder	62 112	56 460
Hysesintäkter, p-platser	5 850	8 100
Övriga intäkter	10 641	7 461
Summa	1 154 715	1 050 333

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	10 381	-2
Elstöd	69 049	0
Summa	79 430	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	23 250	38 624
Trädgårdsarbete	61 289	5 706
Summa	84 539	44 330

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	62 901	29 423
Planerat underhåll	261 794	266 190
Summa	324 695	295 613

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	284 698	404 931
Vatten	78 777	76 161
Sophämtning	67 727	71 233
Summa	431 202	552 325

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 993	20 450
Bredband	18 000	18 000
Fastighetsskatt	38 136	36 456
Summa	78 129	74 906

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 183	2 409
Övriga förvaltningskostnader	18 919	15 416
Revisionsarvoden	28 313	26 344
Ekonomisk förvaltning	76 575	65 972
Summa	129 991	110 141

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	78 354	78 364
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	78 361	78 364

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 168 062	30 168 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 168 062	30 168 062
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 438 061	-3 170 437
Årets avskrivning	-267 624	-267 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 705 685	-3 438 061
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 462 377	26 730 001
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 138 751</i>	<i>6 138 751</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 265 000	27 265 000
Taxeringsvärde mark	19 084 000	19 084 000
Summa	46 349 000	46 349 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 745 456	1 745 456
Inköp	170 001	0
Utgående anskaffningsvärde	1 915 456	1 745 456
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 298 054	-1 261 430
Avskrivningar	-225 978	-36 624
Utgående avskrivning	-1 524 032	-1 298 054
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	391 424	447 402

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 839	2 122
Summa	1 839	2 122

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 071	9 336
Försäkringspremier	3 705	3 443
Bredband	3 000	0
Förvaltning	18 101	17 425
Summa	30 877	30 204

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2027-04-23	1,15 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank Hypotek	2024-09-25	0,84 %	4 000 000	4 000 000
Summa			7 900 000	7 900 000
Varav kortfristig del			4 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 900 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	118 125
El	32 546	80 646
Utgiftsräntor	15 222	7 191
Förutbetalda avgifter/hyror	95 752	95 302
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	165 520	323 264

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 363 000	16 363 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för 2024 kommer höjas med 8% för medlemmar och 5% för hyresgästen. Detta för att bland annat täcka ökade räntekostnader då villkoren för ett av föreningens lån förfaller 240925.

Samarbetet med Simpleko kommer avslutas 241231 och den ekonomiska förvaltningen kommer övergå till Nabo för att samla all förvaltning på samma ställe.

Underhållsplanen kommer uppdateras under året enligt gällande lagstiftning om att planen ska omfatta 50 år framåt.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Katarina Svensson
Ordförande

Anna Evalotta Kristina Trosell Svender
Styrelseledamot

Jenny Nordin Hertzberg
Styrelseledamot

Pia Lahdenperä
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema
Matthias Vidh
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grankanalia

Org.nr 769606-2301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankanalia för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grankanalia för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sollentuna

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR