



Årsredovisning 2022



Brf Kanalhusen

Org nr 769631-3407

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kanalhusen, med säte i Österåkers kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2019.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Hacksta 1:4, 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:82 den 16 januari 2017. Föreningen förvärvade därefter fastigheterna Berga 11:97 och 13:2 den 12 december 2018. Fastigheterna är belägna i Österåkers kommun.

Föreningens fastigheter består av 8 flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter. Föreningen har solceller installerade på två av flerbostadshusen (Höjdvägen 13-15) samt bergvärme (Höjdvägen). Den totala boytan är 3 673 kvm och lokalytan är ca 450 kvm (garage). Föreningen disponerar 48 uthyrningsbara parkeringsplatser, varav 20 carport och 18 garageplatser samt 10 P-platser. Utöver det ett antal gästplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlem samt ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Gemensamhetsutrymmen

- Bastu – Höjdvägen 13
- Gym – Höjdvägen 13
- Gästlägenhet – Höjdvägen 13
- Växthus – Höjdvägen 13-15
- 1 uteplats/grillplats Höjdvägen
- 1 uteplats/grillplats Centralvägen
- 1 uteplats Höjdvägen 15

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår ej under de första 15 åren efter värdeåret enligt gällande regler under perioderna 2019-2033 (Hacksta) och 2021-2035 (Berga). Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheternas taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 107 730 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 097 000 kr och markvärdet är 22 633 000 kr. Värdeåren är 2018 (Hacksta) och 2020 (Berga).

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 februari 2019.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 562 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Fram tills dess att en underhållsplan är framtagna sätts medel av enligt avsättningsplanen i föreningens ekonomiska plan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ann-Christin Wallin	ordförande
Lars Carlsson	ledamot
Maryanne Fridlund	ledamot
Sören Fridlund	ledamot
Jens Nordling	ledamot
Bengt Haver	suppleant
Maude Lindgren	suppleant
Mårten Widborg	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Tomas Randér
Malena Wegin

auktoriserad revisor, Retora Revision & Redovisning AB
revisorssuppleant

Valberedning

Inge Beiming
Satu Olsson
Leif Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det första året efter övertagande från byggstyrelsen har bjudit på många utmaningar både rent praktiskt som omvärldsmässigt. Utöver att förvalta, planera och informera så har händelserna i vår omvärld mer och mer påverkat föreningen rent ekonomiskt inte minst när det gäller stigande räntor.

Stor del av styrelsens arbete har handlat om att fastställa rutiner, riktlinjer, gå igenom dokumentation, etablera kontakter med avtalsparter och mycket annat som en ny förening. Styrelsen har under året haft löpande kontakt med Bostadsrätterna för expertis och hjälp i ett flertal frågor. Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

- Flertalet möten med MBA och byggstyrelsen avseende överföring till styrelsen.
- Gemensam vår- och höstyra (fixardagar med förtäring).
- Glöggmingel i Advent.
- Föreningen har antagit en Underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 till och med 2032.
- Filterbyten Höjdvägen 11-13-15.
- Skrivelse från föreningen avseende kommunens förslag gällande Kanalterrassen.
- Översyn p-platser Centralvägen allteftersom bygget av Kanalbodarna börjat bli klart.
- Påbörjat arbete avseende föreningens Systematiska Brandskyddsarbete.
- Löpande informationsutskick till föreningens medlemmar.
- Etablerat förändrade boknings- och avbokningsregler gällande Gästlägenheten.
- Kompletterat och reviderat information på hemsidan.
- Etablerat leverantörsavtal avseende städning av entréer, trapphus och gemensamma lokaler.
- Entrémattor (hyr) till föreningens trapphus Höjdvägen 11-13-15.
- Omläggning av ett lån à 16 704 500 kr, ränta 2,757 % Stibor 3 månader, räntan justeras var 3:e månad.
- Nytt avtal avseende el fr o m 1 mars 2022 (fast avtal 1 år, gäller t o m februari 2023).
- Amortering av lån.
- Täta kontakter med Fastum avseende rutiner för Godkännande av nya medlemmar, fakturahantering, avtalshantering och mycket annat som har med den ekonomiska förvaltningen att göra.
- I enlighet med det beslut stämman fattade vid årsmötet 30 maj 2022 har styrelsen utrett med juridisk expertis möjligheten att driva frågorna avseende Vinkällare och Solcellsinstallation. Slutsatsen är att utgången av en juridisk process är alltför riskabel, kostsam och oviss för föreningen.
- Anbud/offertshantering avseende Trädgårdsskötsel för säsongen 2023.

Teknisk status – utfört underhåll 2022

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

- Trädgård – Storstädning efter vintersäsongen 2021/2022.
- Filterbyte Italienska Villan jan/feb 2022.
- Filterbyte Höjdvägen 13-15 maj 2022.
- Filterbyte Italienska Villan samt Höjdvägen 13-15 planerat till februari 2023.
- Injustering värmesystem Höjdvägen.
- Trädgård – Höststädning.

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
2-årsbesiktning Italienska Villan	2023	Planeras jan/feb 2023
Filterbyte Höjdvägen 11-13-15	2023	Planeras jan/feb 2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (74) medlemmar. Under året har 4 (18) medlemmar tillträtt och 1 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (10) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 116	968	0	0
Resultat efter finansiella poster	-997	-534	0	0
Soliditet (%)	81,6	78,9	82,1	67,0
Årets resultat exkl avskrivningar	844	90	0	0
Fastighetslån/kvm (kr)	13 508	13 644	0	0
Årsavgifter/kvm (kr)	562	562	0	0

Nettoomsättningen omfattar intäkter som avser perioden efter avräkningen den 31 augusti 2021, dvs 4 månader.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 894 500	0	0	-534 362	191 360 138
Disposition av föregående års resultat:		183 650	-718 012	534 362	0
Årets resultat				-996 752	-996 752
Belopp vid årets utgång	191 894 500	183 650	-718 012	-996 752	190 363 386

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-718 012
årets förlust	-996 752
	-1 714 764

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	637 000
i ny räkning överföres	-2 351 764
	-1 714 764

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 115 920	968 326
Övriga rörelseintäkter		20 735	2 181
Summa rörelseintäkter		3 136 655	970 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 332 795	-476 020
Övriga externa kostnader	4	-243 749	-75 264
Personalkostnader	5	-104 749	-147 190
Avskrivningar		-1 840 928	-624 595
Summa rörelsekostnader		-3 522 221	-1 323 069
Rörelseresultat		-385 566	-352 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 202	-181 800
Summa finansiella poster		-611 186	-181 800
Resultat efter finansiella poster		-996 752	-534 362
Årets resultat		-996 752	-534 362

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	215 372 937	217 187 933
Mark		24 029 138	24 029 138
Laddstationer	7	220 420	246 352
Summa materiella anläggningstillgångar		239 622 495	241 463 423
Summa anläggningstillgångar		239 622 495	241 463 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 326	3 165
Övriga fordringar	8	35 736 762	903 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 725	72 778
Summa kortfristiga fordringar		35 849 813	979 450
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	20 710
Summa kassa och bank		0	20 710
Summa omsättningstillgångar		35 849 813	1 000 160
SUMMA TILLGÅNGAR		275 472 308	242 463 583

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 319 500	191 894 500
Fond för yttre underhåll	183 650	0
Summa bundet eget kapital	226 503 150	191 894 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-718 012	0
Årets resultat	-996 752	-534 362
Summa fritt eget kapital	-1 714 764	-534 362
Summa eget kapital	224 788 386	191 360 138

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	32 408 688	32 909 844
Summa långfristiga skulder		32 408 688	32 909 844

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 205 656	17 205 656
Leverantörsskulder		165 296	102 096
Skatteskulder		16 116	130 450
Övriga skulder		66 822	44 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	821 344	710 783
Summa kortfristiga skulder		18 275 234	18 193 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 472 308 242 463 583

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-996 752	-534 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 840 928	624 595
Förändring skatteskuld/fordran	-114 334	-88 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	729 842	1 474

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	839	4 604 765
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 483 018	17 840 855
Förändring av leverantörsskulder	63 200	75 002
Förändring av kortfristiga skulder	132 767	-40 974 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 556 370	-18 452 288

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-41 247 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 247 006

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	34 425 000	0
Förändring av långfristiga skulder	-501 156	50 115 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 923 844	50 115 500

Årets kassaflöde

367 474 **-9 583 794**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	923 896	10 507 690
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 291 370	923 896

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 064 888	688 296
Hyrer förråd	31 200	10 400
P-platser och garage	504 800	168 000
Kabel-TV och bredband	167 904	55 264
Elavgifter	332 387	45 607
Vattenavgifter	67 741	16 359
Outhyrda garage och p-platser	-53 000	-15 600
	3 115 920	968 326

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	50 019	17 916
Trädgårdsskötsel	70 184	3 313
Trivselåtgärder	0	2 918
Städkostnader	76 261	27 767
Snöröjning/sandning	55 188	12 781
Hisservice/besiktning	21 546	5 408
Portar	3 440	1 649
Vägförening	2 631	660
Reparationer	38 373	16 342
Planerat underhåll	36 831	0
Fastighetsel	533 218	229 374
Vatten och avlopp	145 887	58 424
Avfallshantering	63 524	19 690
Försäkringskostnader	58 201	15 658
Kabel-TV	79 970	25 740
Bredband	88 200	29 400
Korttidshyra	0	682
Förbrukningsinventarier	6 833	8 179
Förbrukningsmaterial	2 489	119
	1 332 795	476 020

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	14 770	12 090
Datorkommunikation	2 975	1 488
Hemsida	646	0
Porto	509	0
Föreningsgemensamma kostnader	5 452	8 493
Revisionsarvode	18 750	13 500
Ekonomisk förvaltning	116 644	32 751
Bankkostnader	1 780	300
Underhållsplan	52 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 670	0
Övriga poster	24 053	6 642
	243 749	75 264

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	90 000	56 000
Arvoden startgruppen	0	56 000
Sociala avgifter	14 749	35 190
	104 749	147 190

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 799 562	110 750 000
Inköp	0	40 987 688
Omklassificeringar	0	66 061 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 799 562	217 799 562
Ingående avskrivningar	-611 629	0
Årets avskrivningar	-1 814 996	-611 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 426 625	-611 629
Utgående redovisat värde	215 372 937	217 187 933
Taxeringsvärden byggnader	85 097 000	67 029 000
Taxeringsvärden mark	22 633 000	19 259 000
	107 730 000	86 288 000

Not 7 Laddstationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 318	0
Inköp	0	518 635
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-259 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 318	259 318
Ingående avskrivningar	-12 966	0
Årets avskrivningar	-25 932	-12 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 898	-12 966
Utgående redovisat värde	220 420	246 352

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 000	320
Momsfordran	6 391	0
Avräkningskonto förvaltare	1 291 371	903 186
Fordringar entreprenör*	34 425 000	0
	35 736 762	903 506

*Posten Fordringar entreprenör avser en fordran på entreprenören för ännu ej färdigställda lägenheter som ännu ej införlivats ekonomiskt i föreningen.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad försäkring	10 074	7 829
Förutbetalad kostnad, kabel-TV	23 339	19 305
Förutbetalad medlemsavgift	5 760	5 670
Förutbetalad kostnad, hemsida	2 727	2 727
Förutbetalad förvaltning	29 992	25 625
Upplupen elintäkt	19 300	11 622
Förutbetalt serviceavtal, hiss	16 912	0
Förutbetalad föreningsavgift	2 621	0
	110 725	72 778

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,440	2026-09-16	16 204 844	16 706 000
Nordea Hypotek	1,050	2024-09-18	16 705 000	16 705 000
Nordea Hypotek	0,800	2022-10-13	0	16 704 500
Nordea Hypotek	2,757	2023-01-24	16 704 500	0
			49 614 344	50 115 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 205 656	-17 205 656

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 501 156 kronor
Lån som förfaller inom ett år: 16 704 500 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	176 834	119 824
Styrelsearvoden	90 000	112 000
Sociala avgifter	28 278	35 190
Revision	13 500	13 500
Fastighetsel	98 683	90 680
Fastighetsskötsel	4 604	13 437
Avfallskostnader	2 169	2 169
Vatten och avlopp	0	3 661
Städ	0	27 767
Snöröjning	0	12 781
Bredband	117 600	29 400
Övriga upplupna kostnader	0	8 173
Förutbetalda avgifter och hyror	289 676	242 201
	821 344	710 783

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 115 500	50 115 500
	50 115 500	50 115 500

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Höjning av årsavgiften, 1 januari 2023 samt 1 april 2023
- Övertagande av Kanalbodarna
- Nytt avtal för elhandel 1 mars 2023
- Extra föreningsstämma 18 januari 2023
- Ordinarie föreningsstämma 18 april 2023

Åkersberga enligt digital signatur

Ann-Christin Wallin
Ordförande

Lars Carlsson

Maryanne Fridlund

Sören Fridlund

Jens Nordling

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kanalhusen
Org.nr 769631-3407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalhusen 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 2022-12-31 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 Kanalhusen för räkenskapsåret 2022 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.

Täby enligt digital signering

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARYANNE FRIDLUND

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19520920xxxx

IP: 37.122.xxx.xxx

2023-04-05 13:39:32 UTC



SÖREN FRIDLUND

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19471025xxxx

IP: 37.122.xxx.xxx

2023-04-05 13:39:48 UTC



Ann-Christin Wallin

Ordförande

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19680320xxxx

IP: 13.53.xxx.xxx

2023-04-05 14:22:37 UTC



LARS CARLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19580506xxxx

IP: 185.219.xxx.xxx

2023-04-06 09:40:07 UTC



JENS NORDLING

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19690810xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-11 10:09:09 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-11 11:10:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>