

Brf Galeasen Kanalstaden
Org nr 769631-1666

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 1 juni 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Katarina Hellström	Ordförande	2024
Sara Johansen	Ledamot	2024
Kerstin Zetterström	Ledamot	2024
Isabel Kaneteg	Ledamot	2024
Linda Lundin	Suppleant	2024
Harriet Kvist	Suppelant	2024

Styrelsen har sedan ordinarie extra föreningsstämma 25 oktober 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Karlberg	Ordförande	2024
Andrea Berns Sluug	Ledamot	2024
Kerstin Zetterström	Ledamot	2024
Isabel Kaneteg	Ledamot	2024
Harry Seppäläinen	Ledamot	2024
Linda Lundin	Suppleant	2024
Harriet Kvist	Suppelant	2024

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt två konstituerande möten efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar regidtreras hos Bolagsverket 2018-05-23.
Föreningens styrelse har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Madeleine Karlberg och Andrea Berns.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp, 78 750 kr, i arvode till styrelsen som själva beslutar om fördelningen.

Under räkenskapsåret har tolv bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:197 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 599 m². Föreningen disponerar över sju parkeringsplatser med motorvärmare.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I föreningens fastighet finns även två cykelförråd.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med CraftTech Sverige AB om skötsel innergård.

Källsortering sköts av PreZero, och Roslagsvatten hanterar sophämtning.

Avtal för service och drift av dörrautomatik har tecknats med Certego AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under räkenskapsåret har bredbandsavgiften höjts med 7 kronor per lägenhet och månad. Priset för varmvatten höjdes till 80 kr/kbm.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2024 med 8,9 procent för att täcka kostnadsökningarna, framförallt ökade räntekostnader.
- Föreningen har under året infört gemensam el.
- Den obligatoriska OVK-kontrollen genomfördes under 2023 med godkänt resultat.
- Föreningen hade ett lån som lades om under året vilket lett till en ökad räntekostnad.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 906 142	3 575 763	3 448 111	3 451 066
Resultat efter finansiella poster	kr	-191 196	-169 978	-80 384	211 467
Soliditet	%	80	80	79	79
Likviditet	%	149	143	122	114
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	714	714	688	688
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	833			
Skuldsättning per kvm	kr	8 973	9 164	9 416	9 667
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 973	9 164	9 416	9 667
Energikostnad per kvm	kr	178	148	153	103
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,6	12,8	13,7	14,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,8			
Sparande per kvm	kr	267	259	278	342
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,29			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Investering i gemensam el leder till högre avskrivningskostnader vilket tillsammans med räntekostnader bidrar till ett negativt resultat. Grundårsavgiften samt årsavgiften för IMD el justeras för att behålla en sund ekonomi i föreningen.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå. Föreningen har för avsikt att vidare minska låneskulden via högre amorteringstakt och därmed minska räntekänsligheten och räntans påverkan på resultatet.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	95 856 000	72 499 000	1 598 153	-983 498	-169 978
Reservering till yttre fond			138 000	-138 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-169 978	169 978
Årets resultat					-191 196
Belopp vid årets utgång	95 856 000	72 499 000	1 736 153	-1 291 476	-191 196

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 015 476
Årets resultat	-191 196
	<hr/>
	-1 206 672

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	138 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-47 981
I ny räkning balanseras	-1 296 691
	<hr/>
	-1 206 672

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-191 196
Dispositioner	-90 019
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -281 215

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 550 172

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 906 142	3 575 763
Övriga rörelseintäkter		72 692	21 348
Summa rörelseintäkter		3 978 834	3 597 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 734 677	-1 505 279
Periodiskt underhåll	5	-47 981	0
Övriga externa kostnader	6	-208 085	-147 037
Arvoden och personalkostnader	7	-103 493	-95 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 371 221	-1 359 954
Summa rörelsekostnader		-3 465 457	-3 108 001
Rörelseresultat		513 377	489 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	34 563	7 124
Räntekostnader		-739 136	-666 212
Summa finansiella poster		-704 573	-659 088
Resultat efter finansiella poster		-191 196	-169 978
Årets resultat		-191 196	-169 978
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-191 196	-169 978
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-138 000	-138 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-329 196	-307 978

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	208 173 032	209 375 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	50 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>208 173 032</u>	<u>209 425 953</u>
Summa anläggningstillgångar		208 173 032	209 425 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	60
Övriga fordringar	11	159 128	39 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 268	30 549
Klientmedel i SHB		2 254 135	2 042 995
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 502 591</u>	<u>2 113 447</u>
Summa omsättningstillgångar		2 502 591	2 113 447
Summa tillgångar		210 675 623	211 539 400

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		168 355 000	168 355 000
Fond för yttre underhåll		1 460 153	1 598 153
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>169 815 153</u>	<u>169 953 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 015 476	-983 498
Årets resultat		-191 196	-169 978
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 206 672</u>	<u>-1 153 476</u>
Summa eget kapital		168 608 481	168 799 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	33 292 460	41 265 500
Summa långfristiga skulder		<u>33 292 460</u>	<u>41 265 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 973 040	882 000
Leverantörsskulder		190 888	101 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 754	490 808
Summa kortfristiga skulder		<u>8 774 682</u>	<u>1 474 223</u>
Summa eget kapital och skulder		210 675 623	211 539 400

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	513 378	489 110
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 371 221	1 359 954
Erhållen ränta	34 563	7 124
Erlagd ränta	-739 136	-666 212
	1 180 026	1 189 976
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-178 004	15 034
Ökning/minskning leverantörsskulder	89 474	6 477
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	119 945	7 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 441	1 218 788
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-118 300	-50 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 300	-50 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-882 000	-1 155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-882 000	-1 155 000
Årets kassaflöde	211 141	13 088
Likvida medel vid årets början	2 042 995	2 029 907
Likvida medel vid årets slut	2 254 136	2 042 995

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2137)
Gemensam el	15 år	(t.o.m. år 2037)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen avser återgå till tidigare amorteringstakt om 1 155 tkr/år under 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 282 072	3 282 072
Hyror parkering	52 500	52 500
Vattenavgifter	100 755	68 821
Elavgifter	144 774	0
Övriga hyresintäkter	23 100	6 050
Kabel-TV avgifter	171 612	166 320
Elavgifter IMD	131 953	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 906 766	3 575 763
Hyresförluster vakanser parkering	-625	0
Summa nettoomsättning	<u>3 906 141</u>	<u>3 575 763</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, värme, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och elavgifter IMD debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och elavgift debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	256 056	222 593
Reparationer, löpande underhåll	215 040	223 868
Elavgifter*	286 134	139 838
Uppvärmning	247 197	257 468
Vatten och avlopp	283 332	285 121
Renhållning	184 501	149 393
Försäkringar	51 593	30 502
Kabel-TV / Internet	167 476	163 620
Övriga fastighetskostnader	43 347	32 877
Summa driftskostnader	<u>1 734 676</u>	<u>1 505 280</u>

*Högre elkostnader till följd av att gemensam el installerats.
Medlemmarnas hushållsel går från 2023 via föreningen.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	47 981	0
Summa periodiskt underhåll	<u>47 981</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	796	14 839
Kontorsmaterial	5	0
Kommunikation	1 670	810
Porto	60	0
Revision	28 700	15 400
Föreningsmöten	5 557	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 170	68 250
Övriga förvaltningskostnader	36 753	7 579
Övriga externa tjänster	58 844	40 159
Medlems- och föreningsavgifter	6 530	0
Summa övriga externa kostnader	<u>208 085</u>	<u>147 037</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 750	72 450
Sociala kostnader	24 743	23 281
Summa arvoden, personalkostnader	<u>103 493</u>	<u>95 731</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	34 205	7 064
Övriga ränteintäkter	358	60
Summa finansiella intäkter	<u>34 563</u>	<u>7 124</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 194 452	163 194 452
Inköp/Aktiveringar	169 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 363 452	163 194 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 479 747	-6 119 793
Årets avskrivningar	-1 371 221	-1 359 954
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 850 968	-7 479 747
Utgående planenligt värde	<u>154 512 484</u>	<u>155 714 705</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 660 548	53 660 548
Utgående planenligt värde	53 660 548	53 660 548
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>208 173 032</u>	<u>209 375 253</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
	<hr/>	<hr/>
	124 800 000	124 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	124 800 000	124 800 000
	<hr/>	<hr/>
	124 800 000	124 800 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 700	0
- Inköp gemensam el	118 300	50 700
- Omklassificeringar m m	-169 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	50 700
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>50 700</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	13 638	740
Skattefordringar	29 575	12 672
Fordran andelshavare	115 915	26 431
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>159 128</u>	<u>39 843</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,01	2026-06-01	11 771 440
Stadshypotek	3,13	2027-05-01	10 311 960
Stadshypotek	1,73	2025-06-01	12 091 060
Stadshypotek	1,02	2024-06-01	7 091 040
Summa skulder till kreditinstitut			41 265 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-882 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 091 040
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			33 292 460
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 855 500

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
Summa ställda säkerheter	48 500 000	48 500 000

Åkersberga den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Karlberg
Ordförande

Kerstin Zetterström

Andrea Berns Sluug

Isabel Kanetag

Harry Seppäläinen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETER KARLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER KARLBERG

Peter Karlberg

2024-03-17 11:46:17 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.231.147.128

KERSTIN ZETTERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BIRGITTA
ZETTERSTRÖM

Kerstin Zetterström

2024-03-19 07:08:21 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 164.10.46.64

ISABEL KANETEG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISABEL KANETEG

Isabel Kaneteg

2024-03-10 15:34:45 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.215.178.213

ANDREA BERNS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREA BERNS SLUUG

Andrea Berns

2024-03-09 07:40:59 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.208.44

HARRY SEPPÄLÄINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Harry Seppäläinen

Harry Seppäläinen

2024-03-19 10:38:46 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.229.153.96

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 11:58:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galeasen Kanalstaden 769631-1666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galeasen Kanalstaden för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 09 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Galeasen Kanalstaden för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 11:59:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89