

# Årsredovisning

för

## Brf Kanotisten

769625-0336

Räkenskapsåret

2020

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen  
brfkanotisten@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kanotisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2013-05-23 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-21.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Sollentuna Kommun

Föreningen äger fastigheten Staven 7, Sollentuna Kommun. Föreningens gatuadresser är Minervavägen 16 och Ugglevägen 1,3 och 5, 191 50 Sollentuna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Hans Olofsson	Ordförande	2021
Victor Böhm	Ledamot	2021
Marie Jespersen	Sekreterare	2021
Anneli Svelander	Ledamot	2021
Mattias Lindgren	Ledamot	2021
Cecilia Clementz	Suppleant	2021
Fernando Figarola	Suppleant	2021

Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits (föreningens stadgar § 9). Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 20 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Revisor

MT Revision AB

## Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Ft Drift AB har enligt avtal skött r den tekniska förvaltningen åt föreningen.

## Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Staven 7 med en tomtareal om 2 589 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 58 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 230 kvm.

## Lägenhetsfördelning

4 stycken 1 rum och kök  
18 stycken 2 rum och kök  
20 stycken 3 rum och kök  
16 stycken 4 rum och kök

## Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning GA1 tillsammans med Brf Skridskoåkaren, Brf Simmaren  
Gemensamhetsanläggning GA3 tillsammans med Brf Skridskoåkaren, Brf Simmaren, Brf Roddaren

GA1 omfattar trädgårdsmarken runt byggnaderna som utgör Brf Kanotisten och Brf Skridskoåkaren. GA1 omfattar även tre stycken soprum, garage med nedfart från Ugglevägen samt tvättstuga som är belägen vid Ugglevägen 5.

GA3 omfattar de två asfalterade vägar som går mellan byggnaderna som utgör Brf Kanotisten, Brf Skridskoåkaren, Brf Roddaren och Brf Simmaren. GA3 omfattar även lekplatsen vid Ugglevägen 5 samt grönytan mellan de båda asfalterade vägarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På grund av pandemin var det möjligt för föreningens medlemmar att poströsta, vilket den absoluta majoriteten av medlemmar valde att göra. Sammanlagt 26 av 58 röstberättigade röstade enhälligt bifall till lämnade förslag.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-25. Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 30 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Ambitionen för underhållsplanen är att inkludera åtgärder som krävs för att bibehålla byggnadens status i 80-90 år, även om endast 5-10 år är upptaget i detalj.

### Ny gemensamhetsanläggning

I december 2020 fattade Lantmäteriet beslut om att registrera en ny gemensamhetsanläggning - GA3.

### **Vattenskada**

Under hösten drabbades föreningen av en vattenskada på grund av läckage från anslutningar av vattenledningar till lägenheterna i samband med att SEOM stängde av fjärrvärmen hela dagen den 17 september. 8 lägenheter blev skadade och samtliga var återställda under december. Föreningen har fått alla kostnader täckta av föreningens försäkring. Styrelsen har lämnat in en reklamation till Peab med anledning av de byggfel som konstaterats.

### **Utfört underhåll**

Inga väsentliga underhåll har utförts.

### **Framtida underhåll**

För detaljer om framtida underhåll hänvisas till dokumentet Brf. Kanotisten Underhållsplan 2019-2025.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 81 st. Vid föreningstämmen har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 4 st. överlåtelse.

### **Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse**

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### **Föreningens Ekonomi**

Under året har styrelsen gjort en extra amortering på fyra miljoner på ett av föreningens lån. Låg ränta på de nya lånen i kombination med att kostnaderna för teknisk och ekonomisk förvaltning minskat efter byte av såväl ekonomisk- som teknisk förvaltare från Riksbyggen till Bonea AB respektive FT Drift AB gör att utfallet för 2020 och budgeten för 2021 blir väsentligt lägre än tidigare år.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Någon avgiftsförändring för år 2021 är inte heller planerad.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	695	695	695	695	695
Nettoomsättning	3 699	3 785	3 488	3 583	3 252
Resultat efter finansiella poster	224	-38	-87	7	-346
Totalt eget kapital	134 470	134 245	134 283	134 370	134 364
Balansomslutning	171 913	175 778	176 092	176 229	176 554
Soliditet	78,2%	76,4%	76,3%	76,2%	76,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	169 395	170 557	171 608	172 762	173 917
Taxeringsvärde, byggnader och mark	94 659	94 659	75 400	75 950	75 950
Taxeringsvärde, byggnader	67 659	67 659	56 000	56 000	56 000
Låneskuld	36 696	40 966	41 183	41 393	41 603
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 675	9 685	9 736	9 786	9 835
Belåningsgrad	39%	43%	55%	55%	55%
Amortering under året	4 270	217	210	210	210
Likvida medel	2 296	4 790	4 194	3 320	2 501
Likviditet	247%	623%	519%	513%	331%
Kassaflöde, kr/kvm	328	266	252	274	188
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	30	30	30	30	30

### Bostadsyta: 2 142 kvm bostadsrätt

#### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 520 000	32 900 000	508 000	-644 555	-38 302	<b>134 245 143</b>
Disp. enl. stämmobeslut				-38 302	38 302	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond			127 000	-127 000		<b>0</b>
Årets resultat					224 484	<b>224 484</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 520 000</b>	<b>32 900 000</b>	<b>635 000</b>	<b>-809 857</b>	<b>224 484</b>	<b>134 469 627</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-682 857
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-127 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets vinst	224 484
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-585 373</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-585 373
<b>Summa</b>	<b>-585 373</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 699 064	3 784 598
Övriga rörelseintäkter	3	200 379	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 899 443</b>	<b>3 784 598</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 985 667	-1 813 464
Övriga externa kostnader	5	-14 979	-113 281
Personalkostnader och arvoden	6	-93 252	-102 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 161 709	-1 161 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 255 607</b>	<b>-3 190 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>643 836</b>	<b>593 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 941	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-424 293	-631 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 352</b>	<b>-631 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>224 484</b>	<b>-38 302</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>224 484</b>	<b>-38 302</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	169 395 025	170 556 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>169 395 025</b>	<b>170 556 734</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 395 025</b>	<b>170 556 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 877	289 528
Övriga fordringar	10	96 868	22 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 392	120 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>222 137</b>	<b>431 862</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 295 643	4 789 888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 295 643</b>	<b>4 789 888</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 517 780</b>	<b>5 221 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 912 805</b>	<b>175 778 484</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		134 420 000	134 420 000
Fond för yttre underhåll		635 000	508 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 055 000</b>	<b>134 928 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-809 857	-644 555
Årets resultat		224 484	-38 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-585 373</b>	<b>-682 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 469 627</b>	<b>134 245 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	26 950 552	40 695 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 950 552</b>	<b>40 695 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	9 745 168	269 952
Leverantörsskulder		221 858	44 271
Skatteskulder	15	13 180	6 590
Övriga skulder		119 188	65 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 232	451 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 492 626</b>	<b>837 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 912 805</b>	<b>175 778 484</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder används:

Ursprunglig byggnad	Linjär	120 år
Laddstolpar	Linjär	15 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år, åren 2015-2029

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

#### Övrigt

Då föreningen bytt ekonomisk förvaltare räkenskapsår 2020 har klassificeringen i resultaträkningen och tillhörande noter ändrats gentemot föregående år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	2 939 835	2 940 269
Hysesintäkter, garage	310 068	341 895
El och varmvatten	157 635	178 957
El och hyra, laddstolpar	11 105	1 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 674	10 198
Övrigt	274 747	312 179
<b>Summa</b>	<b>3 699 064</b>	<b>3 784 598</b>

I posten "övrigt" år 2020 ingår intäkt för GA:1 avseende år 2016-2019 som blivit fakturerat under året.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	200 379	0
	<b>200 379</b>	<b>0</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	1 582 279	1 730 155
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	403 388	83 309
<b>Summa</b>	<b>1 985 667</b>	<b>1 813 464</b>

### Specificering av driftskostnader

El	272 714	327 243
Uppvärmning	296 692	341 157
Vatten & avlopp	178 554	150 113
Avfallshantering	120 299	144 866
Snörenhållning och halkbekämpning	13 122	153 106
Fastighetsförsäkring	28 544	26 138
Bredband	154 517	150 075
Fastighet, lokalvård, bevakning/jour SBA	232 971	61 222
Fastighetsskötsel utöver avtal	28 169	0
Trädgårdsskötsel	36 707	0
Brandskydd	69 048	0
Hissbesiktning	4 914	4 620
Fastighetsskatt lokaler	6 590	6 590
Driftsuppföljning/elavläsning	27 368	0
Förbrukningsinventarier	0	29 254
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 250	0

Förvaltningskostnader	90 826	321 186
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	5 674	10 000
Kreditupplysning, inkasso och KFM-avgifter	1 200	1 350
Administrativa kostnader	13 120	3 235
<b>Summa</b>	<b>1 582 279</b>	<b>1 730 155</b>

**Specificering av löpande underhåll**

Löpande underhåll, material	52 127	0
Bostäder	10 532	0
Installationer hissar	36 076	9 385
Gemensamma utrymmen	5 908	23 388
VA/Sanitet	7 838	0
Värme, ventilation, el	53 678	1 512
Fastighet utvändigt	3 730	16 377
Garage och p-plats	12 955	30 925
Markytor	10 582	0
Försäkringsskador	204 570	0
Övrigt	5 392	1 722
<b>Summa</b>	<b>403 388</b>	<b>83 309</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Extern revisor	14 979	25 781
Konsultarvode	0	87 500
<b>Summa</b>	<b>14 979</b>	<b>113 281</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	69 197	82 300
Sociala avgifter	24 055	20 234
<b>Summa</b>	<b>93 252</b>	<b>102 534</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 154 346	1 154 346
Avskrivning laddstolpar	7 363	7 363
<b>Summa</b>	<b>1 161 709</b>	<b>1 161 709</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	424 082	631 801
Övriga räntekostnader	211	111
<b>Summa</b>	<b>424 293</b>	<b>631 912</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 500 438	176 390 000
Årets anskaffning		110 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 500 438</b>	<b>176 500 438</b>
Ingående avskrivningar	-5 943 704	-4 781 995
Årets avskrivning, byggnad	-1 154 346	-1 154 346
Årets avskrivning, laddstolpar	-7 363	-7 363
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 105 413</b>	<b>-5 943 704</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 395 025</b>	<b>170 556 734</b>
Bokfört värde byggnader	135 795 000	135 795 000
Bokfört värde mark	40 595 000	40 595 000
<b>Summa</b>	<b>176 390 000</b>	<b>176 390 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 659 000	67 659 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>94 659 000</b>	<b>94 659 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Sollentuna, Staven 7  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2014      Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Årets anskaffning år 2019 avser laddstolpar

## Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 941	22 142
Fordran Aimo Park	89 325	0
Tillgodo	602	0
<b>Summa</b>	<b>96 868</b>	<b>22 142</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	12 362	11 238
Upplupna intäkter för el och varmvatten	10 867	83 951
Förutbetald Internet	25 378	25 003
Övrigt	785	0
<b>Summa</b>	<b>49 392</b>	<b>120 192</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 481 233	1 163 345
SBAB, sparkonto	813 941	0
Swedbank, företagskonto	0	3 626 543
SEB, sparkonto	469	
<b>Summa</b>	<b>2 295 643</b>	<b>4 789 888</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB, 43 878 840	0,57 %	2020-12-28	9 575 216	100 000
Swedbank, 867 657	1,77 %	2021-12-28	13 587 776	69 952
SEB, 43 878 840	0,79 %	2021-12-28	13 532 728	100 000
<b>Summa</b>			<b>36 695 720</b>	<b>269 952</b>

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 26 950 552 (40 695 720) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 745 168 (269 952) kronor. På balansdagen utgör 269 952 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 4 269 952 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 38 845 960 (46 621 192) kronor.

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 970 000	41 970 000
<b>Summa</b>	<b>41 970 000</b>	<b>41 970 000</b>

### Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld	13 180	6 590
<b>Summa</b>	<b>13 180</b>	<b>6 590</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	66 800	64 400
Upplupna sociala avgifter	20 040	14 610
Upplupen räntekostnad	4 513	5 427
Upplupna vattenavgifter, el,- och värmekostnader	0	90 323
Upplupen kostnad renhållning	0	17 363
Förutbetalda hyror och avgifter	281 879	227 787
Extern revision	20 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	0	6 640
<b>Summa</b>	<b>393 232</b>	<b>451 550</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Stockholm datum enligt signaturblad

Hans Olofsson  
Ordförande

Victor Böhm  
Ledamot

Marie Jespersion  
Ledamot

Anneli Svelander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanotisten

Org.nr 769625-0336

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanotisten för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 Kanotisten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm datum enligt signaturblad

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# 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."

## Hans Olofsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570107xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2021-03-02 16:22:56Z



## ANNELI SVELANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19701021xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2021-03-03 09:45:28Z



## Marie Louise Jespersion

Styrelseledamot

Serienummer: 19690603xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2021-03-04 17:35:29Z



## VICTOR BÖHM

Styrelseledamot

Serienummer: 19840125xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2021-03-06 16:39:48Z



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 146.247.xxx.xxx

2021-03-06 21:02:50Z



Penneo dokumentnyckel: GEC8Y-8D0BE-2F7ZF-NATAL-LB006-1ZJBG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>