

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kanan 4 i Sundbyberg, 769628-0093, får härmed avge årsredovisning för år 2025, föreningens elfte räkenskapsår.

Föreningen registrerades år 2014 genom omvandling från hyresrätter till bostadsrätter. Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-13. En första läsning av nya stadgar utfördes på årsstämma under 2023 med en andra läsning på 2024 årsstämma.

Ekonomisk plan har registrerat hos bolagsverket 2014-05-20.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus, Fredsgatan 9 A-B / Vegagatan 13 / Duvgränd 2 med 60 lägenheter varav 5 är hyresrättslägenheter och 9 hyreslokaler.

Fastighetsarean är 3 447 kvm varav bostadsrättslägenheter 2 797 kvm, hyreslgh 191 kvm och hyreslokaler 459 kvm.

Fastigheten är fullt försäkrad hos Länsförsäkringar.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. 9 av 9 lokaler uthyrda.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 75 st

Medlemmar vid årets utgång 70 st

Under året har 13 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under år 2025:

Mattias Axelsson, ordförande	20250101-20251231
Therése Hannus, ledamot	20250101-20251231
Mikael Millberg, ledamot	20250603-20251231
Tiina Kinnunen, suppleant	20250603-20251231
Johan Boström, suppleant	20250101-20251231

(Ann-Charlotte Good Bogg, ordförande 20250101-20250602)

(Mark Thunberg, suppleant 20250101-20250315)

Verksamhet

Under året har styrelsen hållit 9 st sammanträden samt 1 årsstämma.

Beslut har fattats om bland annat underhåll, ekonomi och medlemmars förslag.

Styrelsen har bytt ordförande vid föreningsstämman 20250602.

Avgående ordförande Lotta Good Bogg.

Tillträdande ordförande Mattias Axelsson.

Avgående suppleant Mark Thunberg.

Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Johan Dahl på Kvadrat Revision AB. Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

Förvaltning

Ekonomisk-/teknisk förvaltning har under år 2025 skötts av Nordstaden AB.

Fastighetsförvaltning och underhåll

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Planerat underhåll: OVK
- Miljö- och energiförbättringar: Genomgång av undercentral för bättre effektivitet.
- Ekonomisk genomgång: Effektiviserat onödiga driftskostnader
- Digitalisering: Digitalisering av styrelsearbetet

Föreningen har även en långsiktig underhållsplan för de kommande 50 åren, med fokus på att säkerställa fastighetens värde och medlemmarnas trivsel.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil. Nedan följer en sammanfattning:

- Intäkter: 3 657 427 kronor
 - Driftskostnader: 2 083 428 kronor
 - Övriga kostnader: 316 701 kronor
 - Resultat före avskrivningar och finansiella kostnader: 1 257 299 kronor
 - Avskrivningar: -1 163 424 kronor
 - Finansiella kostnader: -898 623 kronor
 - Resultat: -804 566 kronor
- Dolda tillgångar i form av hyresrätter, 5 st

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och att avgiftsnivån är anpassad för att täcka både löpande kostnader och framtida underhållsbehov.

Framtidsutsikter och ekonomisk planering

För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi och möta framtida kostnadsökningar samt underhållsbehov, arbetar styrelsen aktivt med flera strategiska punkter under de kommande verksamhetsåren.

Intäktsoptimering och likviditetsstärkande åtgärder

Föreningen planerar under 2026 att avyttra en av sina kvarvarande hyresrätter. En försäljning omvandlar en dold tillgång till likvida medel, vilket stärker kassaflödet och ger utrymme för finansiering av kommande projekt.

Vidare pågår ett aktivt arbete med föreningens lokalbestånd. Genom förlängning och omförhandling av befintliga lokalhyresavtal säkrar vi stabila kassaflöden och minskar risken för vakanser över tid.

Justering av årsavgifter

Som ett led i att parera det allmänna kostnadsläget har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning per den 1 januari 2026. En ytterligare justering planeras till den 1 januari 2027. Storleken på 2027 års höjning fastställs först efter analys av halvårsbokslutet 2026, för att säkerställa att nivån är väl avvägd mot föreningens faktiska kapitalbehov.

Effektivisering av drift

Styrelsen genomlyser löpande föreningens driftskostnader. Särskilt fokus ligger på att optimera avtal och rutiner kring fastighetsskötsel, där bland annat en översyn av sophanteringen, effektivisering av undercentral samt vattenförbrukning förväntas leda till sänkta kostnader framöver.

Övrigt

- Styrelsen erbjuder möjlighet att hyra extra förråd till sina medlemmar utöver det som ingår till lägenheten.

Medlemmar och information

Föreningen har under året arbetat aktivt med att förbättra kommunikationen med medlemmarna. Information har spridits via:

- BoAppa
- Nyhetsbrev på anslagstavlor
- Styrelsemail för inkommande skrivelser

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att delta på årsstämman och engagera sig i föreningens verksamhet.

Framtida utmaningar och mål

För kommande år planerar styrelsen att:

- Genomföra renovering av elstammar
- Öka medvetenheten om avfallssortering

Tack till medlemmar och samarbetspartners

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för ert engagemang och förtroende. Vi tackar även våra samarbetspartners Nordstaden, för gott samarbete under året.

Styrelsen ser fram emot ett fortsatt gott samarbete med medlemmarna och arbetar för att BRF Kanan 4 ska fortsätta vara en attraktiv och trygg bostadsrättsförening.

Företagets säte är Sundbyberg.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 657 427	3 546 494	3 222 420	3 267 564	3 829 061
Res. efter finansiella poster	-804 566	-1 010 990	-840 469	-411 560	-873 967
Soliditet (%)	66,44	66,62	66,88	67,06	67,00
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	911	893	809	788	788
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	70	70	67	58
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	10 728	10 771	10 815	10 858	10 902
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	13 221	13 274	13 328	13 382	13 435
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	135	76	120	190	75
Räntekänslighet (%)	15	15	16	17	17
Energikostnad per kvm total yta(kr/kvm)	222	222	206	192	199

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 797 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 447 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har till uppgift att fortlöpande övervaka, planera och säkra föreningens ekonomi på både kort och lång sikt. Som ett led i detta arbete uppdateras föreningens budget årligen via de digitala verktyg som tillhandahålls av föreningens ekonomiska förvaltare i PHM Digital. Det är utifrån dessa samlade kostnadsprognoser och budgetkalkyler som årsavgifternas storlek fastställs för föreningens medlemmar.

Styrelsen är väl medveten om föreningens ekonomiska situation med underskott i det sista radresultatet under de senaste räkenskapsåren. Värt att notera är dock att föreningens underliggande operativa verksamhet är stabil; såväl driftsresultatet som resultatet efter avskrivningar (före finansiella poster) uppvisar positiva värden. Årets slutgiltiga minusresultat drivs således primärt av föreningens räntekostnader.

Föreningen arbetar målmedvetet och långsiktigt med att vända denna utveckling och minska underskottet efter finansiella kostnader, med det övergripande målet att nå ett årligt nollresultat även efter finansiella poster. För att uppnå detta förfogar styrelsen över flera strategiska verktyg som tillämpas löpande:

- Effektivisering av driftskostnader: Ett fortsatt och aktivt arbete med att optimera föreningens löpande drift och identifiera ytterligare besparingsåtgärder.
- Avgiftshöjningar: Regelbundna och väl avvägda justeringar av årsavgifterna för kanalisera de ökade räntekostnaderna.
- Försäljning av hyresrätter: Strategiska upplåtelser och försäljningar av föreningens kvarvarande hyresrätter i takt med att de blir lediga, vilket tillför kapital och ger utrymme för amortering för att sänka räntekostnaderna.

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 056 165	1 624 021	1 226 100	-13 223 170
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			230 550	-230 550
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-110 357	110 357
Årets resultat				-804 566
Belopp vid årets utgång	86 056 165	1 624 021	1 346 293	-14 147 929

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-13 343 363
årets resultat	-804 566
	<hr/>
	-14 147 929

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras

ianspråktagas från yttre fond

i ny räkning överföres

	248 997
	-105 665
	<hr/>
	-14 291 261
	<hr/>
	-14 147 929

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 657 427</u>	<u>3 546 494</u>
		3 657 427	3 546 494
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-290 993	-349 943
Drift	3	-1 639 004	-1 638 757
Administration	4	-316 701	-286 228
Fastighetsskatt		-153 430	-146 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 163 242</u>	<u>-1 163 937</u>
		-3 563 370	-3 585 165
Rörelseresultat		94 057	-38 671
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		485	710
Räntekostnader		<u>-899 108</u>	<u>-973 029</u>
		-898 623	-972 319
Resultat efter finansiella poster		-804 566	-1 010 990
Årets resultat		<u>-804 566</u>	<u>-1 010 990</u>

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	110 579 950	111 723 158
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>125 952</u>	<u>145 986</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		110 705 902	111 869 144
Summa anläggningstillgångar		110 705 902	111 869 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	13 631
Övriga fordringar		35 355	34 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>189 944</u>	<u>176 063</u>
Summa kortfristiga fordringar		225 299	224 572
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 764 461</u>	<u>1 498 638</u>
Summa kassa och bank		1 764 461	1 498 638
Summa omsättningstillgångar		1 989 760	1 723 210
SUMMA TILLGÅNGAR		112 695 662	113 592 354

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 680 186	87 680 186
Fond för yttre underhåll		1 346 293	1 226 100
Summa bundet eget kapital		89 026 479	88 906 286
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 343 363	-12 212 180
Årets resultat		-804 566	-1 010 990
Summa fritt eget kapital		-14 147 929	-13 223 170
Summa eget kapital		74 878 550	75 683 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 025 000	11 603 524
Summa långfristiga skulder		2 025 000	11 603 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	34 953 524	25 525 000
Leverantörsskulder		155 571	173 695
Skatteskuld		8 395	5 508
Övriga skulder		114 889	100 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559 733	501 459
Summa kortfristiga skulder		35 792 112	26 305 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 695 662	113 592 354

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		94 057	-38 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 163 242	1 163 937
Erhållen ränta m.m.		485	710
Erlagd ränta		-899 108	-973 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 358 676	<hr/> 152 947
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		13 631	-13 631
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-14 358	3 323
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-18 124	-4 998
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		75 998	93 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 415 823	<hr/> 231 167
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -150 000	<hr/> -150 000
Förändring av likvida medel		265 823	81 167
Likvida medel vid årets början		1 498 638	1 417 471
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 764 461	<hr/> 1 498 638

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme	120
Installationer	30
Tak	40
Fasad	30
Installationer & förbättringsarbeten	10-50
Inventarier, verktyg och maskiner	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter	2 334 973	2 334 966
Hysesintäkter bostäder	288 345	273 168
Hysesintäkter lokaler	714 785	701 992
Övriga intäkter	319 324	236 368
	<hr/> 3 657 427	<hr/> 3 546 494

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kabeltv/bredband, värme, vatten.

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

NOTER

Not 3	Drift	2025	2024
	El	69 578	64 231
	Värme	464 990	479 444
	Vatten	229 965	220 565
	Sophämtning	183 916	206 942
	Förvaltning	276 753	261 779
	Städning	66 000	76 000
	Kabeltv/bredband	202 632	200 008
	Fastighetsförsäkring	106 362	98 981
	Övrigt	38 808	30 807
		<u>1 639 004</u>	<u>1 638 757</u>
Not 4	Administration	2025	2024
	Revisionsarvoden	40 339	28 721
	Styrelsearvoden	90 000	90 000
	Lagstadgade sociala avgifter	28 278	28 278
	Övriga administrativa kostnader	158 084	139 229
		<u>316 701</u>	<u>286 228</u>
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	120 950 817	120 950 817
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 950 817	120 950 817
	Ingående avskrivningar	-9 227 659	-8 084 451
	Årets avskrivningar	-1 143 208	-1 143 208
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 370 867	-9 227 659
	Utgående redovisat värde	110 579 950	111 723 158
	Redovisat värde byggnader	64 737 496	65 880 704
	Redovisat värde mark	45 842 454	45 842 454
		<u>110 579 950</u>	<u>111 723 158</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	82 999 000 45 427 000	76 850 000 40 980 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	212 824	212 824
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 824	212 824
	Ingående avskrivningar	-66 838	-46 109
	Årets avskrivningar	-20 034	-20 729
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 872	-66 838
	Utgående redovisat värde	125 952	145 986
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 260930 2,72%	11 603 524	11 603 524
	Stadshypotek 260601 2,81%	11 600 000	11 600 000
	Stadshypotek 261201 2,75%	11 600 000	11 600 000
	Stadshypotek 270601 3,09%	2 175 000	2 325 000
		<u>36 978 524</u>	<u>37 128 524</u>

Lån som villkorsändras under 2026: 34 803 524 kr (2024: 23 203 524 kr). Amortering 2026: 150 000 kr (2025: 150 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 228 524 kr.

Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 804 000	37 804 000

Not 9 Väsentliga händelser efter balansdag

Föreningen har upphandlat ett elarbete om ca 2 mkr.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Axelsson

Therése Hannus

Mikael Millberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor