

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg

769627-4518

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I enlighet med BRL (bostadsrättslagen) har föreningen en teknisk underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar, vilka är uppdaterade under 2025.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

### Fastigheten

Föreningens fastighet Krögaren 4 är belägen på adress Korsebergsvägen 3B i Vänersborg. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning som består av en kvartersgata.

Fastigheten ingår också i en samfällighet avseende vattenanläggning vilken förvaltas via Krögaren samfällighetsförening.

### Bostäder

I fastigheten finns en bostadsbyggnad i 5st våningplan och med en trappuppgång. Huset färdigställdes 2015. Den totala bostadsytan uppgår till 1883,9 m<sup>2</sup>.

Föreningens 23 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 rok	6st
3 rok	12st
4 rok	5st

## Underhåll

Föreningen har haft en kostnad på 214 747 kr (96 185kr) för planerat underhåll under året. Detta avser inklädning av pelare, behandling av betongsarg samt renovering av fläktar.

## Lokaler

Varje lägenhet har ett garage med ett litet förråd till förfogande. Den totala ytan av alla garage är ca 506 m2. De är upplåtna med bostadsrätt.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med Megusta hus AB som hjälper till med löpande redovisning & ekonomi, avisering & administration samt teknisk förvaltning.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Vattenfall avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Genom Krögarens samfällighet avseende vatten (Vattenfall) och snöröjning (Nexo AB)
- Bohusfrid avseende trappstädning
- Megusta hus AB avseende fastighetsskötsel och jour
- Sappa avseende kabel-tv och bredband
- RC Hisservice AB
- Charge Node avseende elbilsladdning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3 och uppdaterat sina stadgar. I övrigt har inga speciella händelser inträffat.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplanen uppdateras under 2026.

## Medlemsinformation

Föreningen har 37 medlemmar den 31 dec 2025 vilket är samma som år 2024.

## Föreningens ekonomi

En budget för 2026 är framtagen där de största kostnadsökningarna är räntekostnader samt kostnader för fjärrvärme & vatten.

I syfte att begränsa risker har föreningen 3 lån som har bundits på olika bindningstider. Ett lån kommer under år 2026 att omförhandlas från 1,3% ränta.

Den genomsnittliga årsavgiften för bostadsytan är 833kr per m<sup>2</sup>, vilket är en höjning med 5 % från föregående år. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5 % även från 1 jan 2026 för att täcka de ökade kostnaderna.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften för elbilsladdning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	715	682	653
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 599	8 704	8 788	8 872
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 599	8 704	8 788	8 872
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	154	178	141
Räntekänslighet (%)	11,4	12,2	12,9	13,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	101	82	89
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	95,3	99,2	99,8
Soliditet (%)	60,8	61,2	61,3	61,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytan för garage, som är upplåten med bostadsrätt har ej varit med i beräkningen år 2022. Under år 2023-2024 har beräkningen gjorts på 500 m<sup>2</sup> men för år 2025 på 506 m<sup>2</sup>, total yta 2389,9 m<sup>2</sup>. I årsavgiften ingår även garage med förråd samt kabel-tv & bredband.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för räkenskapsåret förklaras av planenliga avskrivningar på byggnaden enligt K3. Avskrivningarna är högre än tidigare år eftersom K3 kräver komponentavskrivning vilket avser att spegla byggnadens olika delars ekonomiska livslängd. Kostnaden är inte kassaflödespåverkande och styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god. Trots förlust under året så ökar föreningen sin kassa med 35 452kr.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 373 200	8 201 800	775 815	-1 321 247	-327 421	33 702 147
Reservering yttre underhåll			279 000	-279 000		0
Utfört underhåll			-214 747	214 747		0
Disposition av föregående års resultat:				-327 421	327 421	0
Årets resultat					-823 967	-823 967
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 373 200</b>	<b>8 201 800</b>	<b>840 068</b>	<b>-1 712 921</b>	<b>-823 967</b>	<b>32 878 180</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 712 921
årets förlust	-823 967
	<b>-2 536 888</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	-279 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	214 747
i ny räkning överföres	-2 472 635
	<b>-2 536 888</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		1 800 196	1 705 326
Övriga intäkter		22 298	84 155
		<b>1 822 494</b>	<b>1 789 481</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-155 562	-140 884
Planerat underhåll		-214 747	-96 185
Fastighetsavgift/skatt		-11 770	-7 790
Driftskostnader	3	-538 445	-529 314
Övriga kostnader		-192 574	-185 876
Styrelsearvoden	4	-33 949	-33 949
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-954 063	-598 811
		<b>-2 101 109</b>	<b>-1 592 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-278 615</b>	<b>196 672</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 362	73 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 714	-597 863
		<b>-545 352</b>	<b>-524 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-823 967</b>	<b>-327 421</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-823 967</b>	<b>-327 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-823 967</b>	<b>-327 421</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	51 539 098	52 465 351
Inventarier, verktyg och installationer	6	167 105	194 915
		<b>51 706 203</b>	<b>52 660 266</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**51 706 203**      **52 660 266**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		324 999	312 715
Övriga fordringar		99 807	122 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 019	141 637
		<b>485 825</b>	<b>576 972</b>

##### *Kassa och bank*

		1 843 332	1 807 881
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 329 157</b>	<b>2 384 853</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**54 035 360**      **55 045 119**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 373 200	26 373 200
Förlagsinsatser		8 201 800	8 201 800
Fond för yttre underhåll	7	840 068	775 815
		<b>35 415 068</b>	<b>35 350 815</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 712 921	-1 321 247
Årets resultat		-823 967	-327 421
		<b>-2 536 888</b>	<b>-1 648 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 878 180</b>	<b>33 702 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 350 000	20 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 350 000</b>	<b>20 550 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 200 000	200 000
Leverantörsskulder		15 554	30 352
Övriga skulder		19 560	15 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		572 066	547 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 807 180</b>	<b>792 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 035 360</b>	<b>55 045 119</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-278 615	180 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954 063	598 811
Erhållen ränta	27 362	73 771
Erlagd ränta	-572 788	-581 688
Förändring av skatteskuld	20 919	18 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>150 941</b>	<b>290 278</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 284	-22 706
Förändring av kortfristiga fordringar	82 511	-91 222
Förändring av leverantörsskulder	-14 797	5 209
Förändring av kortfristiga skulder	29 081	42 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>235 452</b>	<b>224 051</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>

### Årets kassaflöde

35 452                      24 051

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 807 880	1 783 829
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 843 332</b>	<b>1 807 880</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

\* Föreningen tillämpar komponentavskrivning av byggnaden, vilket innebär att olika delar av fastigheten skrivs av utifrån sina respektive nyttjandeperioder.

\* Avskrivningstiderna har justerats för att bättre spegla fastighetens ekonomiska livslängd.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster, dörrar, balkong	40 år
Värmesystem	50 år
Elsystem	50 år
Vatten & avlopp	50 år
Ventilation	30 år
Hiss	30 år
Gemensamma utrymmen	30 år
Elbilsladdare	10 år

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 569 736	1 494 987
Årsavgifter garage	151 800	146 100
Kabel-tv & bredband	78 660	64 239
Elbilsladdning	13 852	11 163
Vidarefakturerering	5 864	4 349
Övrigt	2 582	68 643
	<b>1 822 494</b>	<b>1 789 481</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, och vatten. Garageplatserna är upplåtna med bostadsrätt och avgiften är obligatorisk. Även avgiften för kabel-tv och bredband är obligatorisk.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnad	-43 775	-42 322
Fjärrvärme	-157 527	-145 337
Vatten & avlopp	-83 153	-70 586
Renhållning	-29 899	-34 163
Fastighetsskötsel	-43 603	-55 461
Kabel-tv	-79 168	-77 963
Fastighetsförsäkring	-29 461	-27 283
Snöröjning	-18 169	-24 801
Städning	-40 879	-38 028
Övrigt (besiktning, avtal, jour)	-12 811	-13 370
	<b>-538 445</b>	<b>-529 314</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	29 000	29 000
	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 949	4 949
	<b>4 949</b>	<b>4 949</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>33 949</b>	<b>33 949</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 625 000	57 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 625 000</b>	<b>57 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 159 649	-4 588 648
Årets avskrivningar	-926 253	-571 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 085 902</b>	<b>-5 159 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 539 098</b>	<b>52 465 351</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 094	278 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 094</b>	<b>278 094</b>
Ingående avskrivningar	-83 179	-55 369
Årets avskrivningar	-27 810	-27 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 989</b>	<b>-83 179</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 105</b>	<b>194 915</b>

Installation av elbilsladdare färdigställdes år 2022.

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	775 815	763 000
Reservering enligt underhållsplan	279 000	109 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-214 747	-96 185
	<b>840 068</b>	<b>775 815</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 2857055186-6	4,020	2028-08-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank 2857055202-2	1,300	2026-10-23	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2857055210-0	4,450	2027-09-24	3 050 000	3 250 000
			<b>20 550 000</b>	<b>20 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 200 000	200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 19 550 000kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

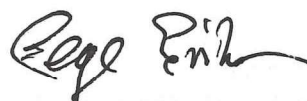
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 125 000	23 125 000
	<b>23 125 000</b>	<b>23 125 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Vänersborg 2026-05-07



Bengt Baatz  
Ordförande  
2026-05-06



Cege Eriksson

2026-05-06



Christofer Johansson

2026-05-06



Marianne Löfqvist

2026-05-06



Irene Svensson

2026-05-06

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Trevi revision AB

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 10:26

**SENT BY OWNER:**

Fredrik Carlson • 11.05.2026 14:28

**DOCUMENT ID:**

Bk6KoH1yzg

**ENVELOPE ID:**

Bk3YsSkJzx-Bk6KoH1yzg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kanalen 3 ÅR 2025 signed.pdf

14 pages

**SHA-512:**

095821543c5f744a468f30916702a67b4b8f8bfa46edd0  
21b7473ddebc1160dcd851c5c9bc945ada24f7c0cff536  
0f496931d312b6bee17daa134b71170594a1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Claesson	Signed	12.05.2026 10:26	Email	IP: 62.20.31.82
mc@trevirevision.se	Authenticated	12.05.2026 10:26	Low	IP: 62.20.31.82

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed