

Brf Barken Kanalstaden
Org nr 769633-7257

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens nionde verksamhetsår.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-09.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 06 maj 2025 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jesper Wikström	Ordförande	2027
Marina Wange	Ledamot	2027
Klara Tronning	Ledamot	2027
Per Ax	Ledamot	2027
Åsa Karivainio	Ledamot	2027
Maximilian Björklund Claesson	Suppleant	2026
Niklas Ingberg	Suppleant	2026
Klas Holm	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade två prisbaslopp, exkl. arbetsgivaravgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelningen.

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kent Lagerblad.

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:199 i Österåker kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 lägenheter, total boarea ca. 4 098 m². Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över sju öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsskatt/avgift i 15 år från värdeåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2074. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 37 476 400 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 27 494 000 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 9 982 400 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med WIAB gällande fastighetsskötsel samt med Ojas Fönsterputs och Städ avseende lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi arbetat med att ta fram en detaljerad underhållsplan för föreningen med hjälp av Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB.

Vi har också börjat anpassa oss efter K3-regelverket som infördes vid årsskiftet. Både underhållsplanen, nytt regelverk och ökade kostnader har stor påverkan på föreningens ekonomi.

Dessa faktorer ger oss utmaningar som vi måste anpassa oss till i vårt arbete med föreningens långsiktiga ekonomiska plan.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 472 992	3 768 782	3 648 866	3 298 997
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 735 985	-1 489 679	-1 284 650	-730 557
Soliditet	%	82	82	82	82
Likviditet	%	120	250	164	212
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	704	782	738	683
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	774	847	819	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 967	10 041	10 153	10 264
Energikostnad per kvm	kr	270	237	220	190
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,2	12,8	13,8	15,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,9	11,9	12,4	
Sparande per kvm	kr	0	77	64	396
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,36	88,67	89,93	

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 en hållbar ekonomi 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.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2074.

Under året har föreningen haft underhållskostnader för injustering av värmesystemet vilket har påverkat resultatet negativt.

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

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	125 022 000	65 578 000	549 007	-3 579 853	-1 489 679
Reservering till yttre fond			273 000	-273 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-257 617	257 617	
Balansering av föregående års resultat				-1 489 679	1 489 679
Årets resultat					<u>-1 735 985</u>
Belopp vid årets utgång	125 022 000	65 578 000	564 390	-5 084 915	-1 735 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 084 915
Årets resultat	-1 735 985
	<u>-6 820 900</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	199 648
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-107 500
I ny räkning balanseras	-6 913 048
	<u>-6 820 900</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 735 985
Dispositioner	-92 148
	<u>-1 828 133</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	656 538
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 472 992	3 768 782
Övriga rörelseintäkter		0	144 662
Summa rörelseintäkter		3 472 992	3 913 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 885 122	-1 807 522
Periodiskt underhåll	5	-107 500	-257 617
Övriga externa kostnader	6	-247 753	-216 867
Arvoden och personalkostnader	7	-148 373	-157 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 505 904	-1 547 755
Summa rörelsekostnader		-3 894 652	-3 987 210
Rörelseresultat		-421 660	-73 766
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 323	39 604
Räntekostnader		-1 331 648	-1 455 517
Summa finansiella poster		-1 314 325	-1 415 913
Resultat efter finansiella poster		-1 735 985	-1 489 679
Årets resultat		-1 735 985	-1 489 679
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 735 985	-1 489 679
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		107 500	257 617
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-199 648	-273 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 828 133	-1 505 062

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

224 648 672

226 154 576

Inventarier, verktyg och installationer

10

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

224 648 672

226 154 576

Summa anläggningstillgångar

224 648 672

226 154 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 227

0

Övriga fordringar

11

86 598

112 014

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 290

101 278

Klientmedel i SHB

287 432

606 305

Summa kortfristiga fordringar

456 547

819 597

Kassa och bank

Kassa och Bank

767 503

898 096

Summa kassa och bank

767 503

898 096

Summa omsättningstillgångar

1 224 050

1 717 693

Summa tillgångar

225 872 722

227 872 269

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1,2		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		190 600 000	190 600 000
Fond för yttre underhåll		564 390	549 007
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>191 164 390</u>	<u>191 149 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 084 915	-3 579 853
Årets resultat		-1 735 985	-1 489 679
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 820 900</u>	<u>-5 069 532</u>
Summa eget kapital		184 343 490	186 079 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	23 552 028	17 658 260
Summa långfristiga skulder		23 552 028	17 658 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 294 288	23 488 056
Leverantörsskulder		81 372	58 923
Övriga skulder	14	5 941	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		595 603	587 555
Summa kortfristiga skulder		17 977 204	24 134 534
Summa eget kapital och skulder		225 872 722	227 872 269

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhåll

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.

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
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uträningar 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

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 valde att höja årsavgiften med 12 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 884 320	3 204 696
Hyror parkering	50 200	50 400
Uppvärmningsavgifter	780	0
Vattenavgifter	44 335	45 445
Elavgifter	230 693	208 069
Kabel-TV avgifter	166 320	166 320
Övriga hyrestillägg	75 600	75 600
Övriga intäkter	20 743	18 252
Brutto	3 472 991	3 768 782
Summa nettoomsättning	<u>3 472 991</u>	<u>3 768 782</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	197 840	163 826
Reparationer, löpande underhåll	233 666	252 708
Elavgifter	328 977	380 055
Uppvärmning	269 084	132 189
Vatten och avlopp	506 749	457 411
Renhållning	109 884	76 946
Försäkringar	67 562	63 556
Kabel-TV/Internet	127 546	225 054
Övriga fastighetskostnader	43 814	55 778
Summa driftskostnader	<u>1 885 122</u>	<u>1 807 523</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Injustering värme	107 500	0
OVK	0	61 875
Arbete VVS	0	195 742
Summa periodiskt underhåll	<u>107 500</u>	<u>257 617</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	1 511
Kontorsmaterial	0	3 177
Kommunikation	4 938	0
Porto	0	151
Revision	29 500	28 600
Föreningsmöten	0	1 488
Ekonomisk och administrativ förvaltning	80 304	79 155
Övriga förvaltningskostnader	19 392	47 115
Konsultarvoden	65 463	0
Övriga externa tjänster	41 627	49 140
Medlems- och föreningsavgifter	6 530	6 530
Summa övriga externa kostnader	<u>247 754</u>	<u>216 867</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	116 600	114 600
Arvode övrigt	0	8 627
Sociala kostnader	31 773	34 007
Kostnadsersättning	0	215
Summa arvoden, personalkostnader	<u>148 373</u>	<u>157 449</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 735	10 288
Övriga ränteintäkter	14 588	29 316
Summa finansiella intäkter	<u>17 323</u>	<u>39 604</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 035 424	-7 529 520
Årets avskrivningar	-1 505 904	-1 505 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 541 328	-9 035 424
Utgående planenligt värde	<u>170 166 585</u>	<u>171 672 489</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 482 087	54 482 087
Utgående planenligt värde	54 482 087	54 482 087
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>224 648 672</u>	<u>226 154 576</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	20 400 000
	<u>111 400 000</u>	<u>111 400 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 625	-165 774
Årets avskrivningar	0	-41 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 625	-207 625
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 512	1 493
Övriga fordringar	85 086	110 521
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>86 598</u>	<u>112 014</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,56	2027-09-13	8 832 130
SBAB	3,81	2026-09-10	8 810 362
SBAB	3,02	2026-11-09	8 405 926
SBAB	2,83	2028-07-14	8 847 898
SBAB	3,18	2027-03-15	5 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 846 316
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-336 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 958 288
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 552 028
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 166 316

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	44 600 000	44 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>44 600 000</u>	<u>44 600 000</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	-233	0
Skulder till MBF	6 174	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 941</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01
Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jesper Wikström
Ordförande

Marina Wange

Klara Tronning

Per Ax

Åsa Karivainio

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JESPER WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 16:28:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER WIKSTRÖM

Jesper Wikström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.69

KLARA TRONNING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 12:20:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLARA TRONNING

Klara Tronning

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.150.232.2

ÅSA KARIVAINIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 18:02:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Cecilia Karivainio

Åsa Karivainio

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.119

MARINA WANGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 12:22:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Marina Wange

Marina Wange

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.29

PER AX Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 16:51:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER AX

Per Ax

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.11.68

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-10 07:01:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.125