

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Kanalen i Bromölla  
Org nr: 716406-2650

2025-01-01 – 2025-12-31





## Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

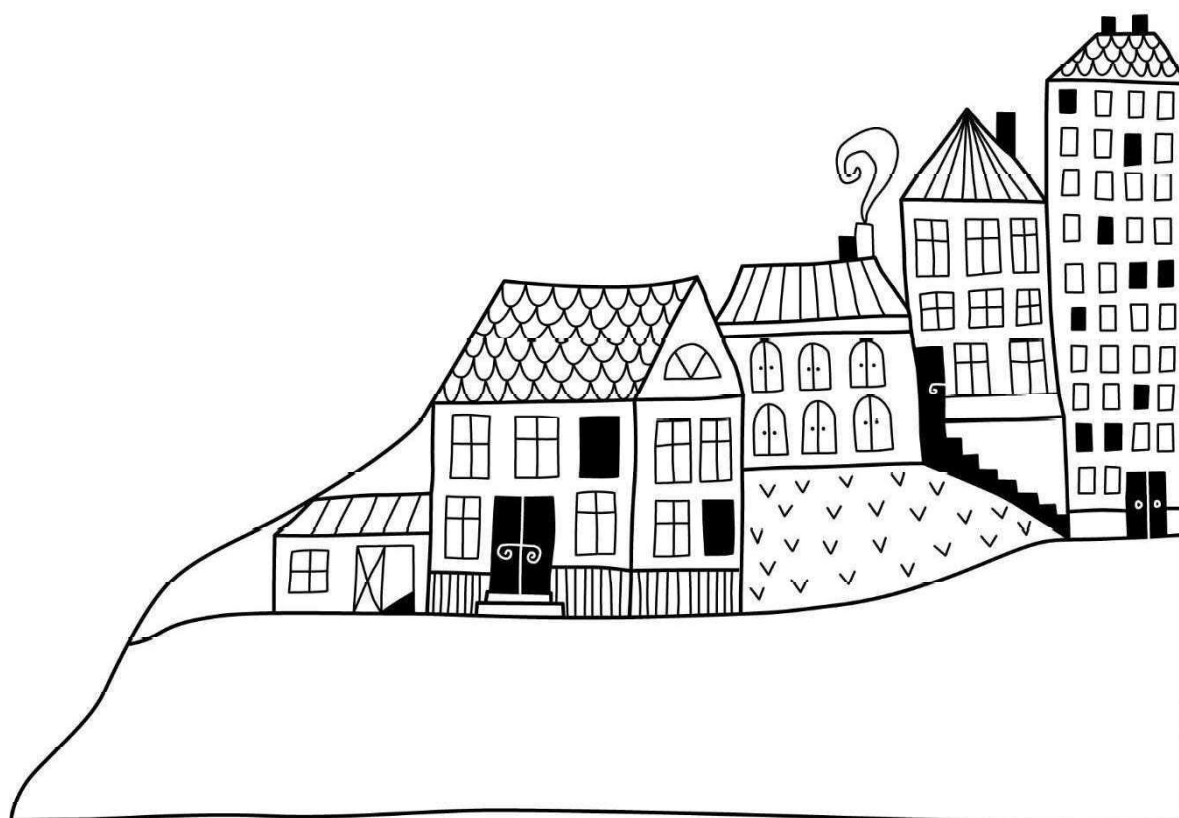
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsföreningen Kanalen i  
Bromölla får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Bromölla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 777 138 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23.

Årets resultat är lägre än föregående år, detta beror på att föreningen har haft högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat marginellt jämfört med föregående år p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 171% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 720 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 614 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanalen 8 i Bromölla kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Möllestigen 2 A-Ö och Ågatan 2 A-K i Bromölla. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam med kompletterande försäkring hos Anticimex.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	6
4 rum och kök	19
5 rum och kök	10

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	36

Total tomtarea	11 375 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 100 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	27 680 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 317 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är fr.o.m. 2018 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Enkla Elbolaget/Bromölla Energi & Vatten AB	El
Tele2 Sverige AB	Fiber - TV
Näsums Städ & Allfix AB	Snö- och halkbekämpning
Näsums Städ & Allfix AB	Fastighetsskötsel
Garageportexperten	Service garageportar
Assemblin Charge	Laddstolpe

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 3 815 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan från 2025 visar på ett underhållsbehov på 328 tkr per år. Det är denna avsättningen som är gjord för räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av fasaderna	3 795 000
Övrigt	19 705

#### Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Entredörrar, fönsterdörrar samt förrådsdörrar	872 842

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandor Bolla	Ordförande	2027
Nils-Göran Friström	Vice ordförande	2026
Kristina Zätterberg Persson	Sekreterare	2027
Pia Rosenberg	Ledamot	2026
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Radeklev	Suppleant	2026
Malin Rosdahl	Suppleant	2027

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Törnquist	Auktoriserad revisor	2026
Per Andersen	Förtroendevald revisor	Avgått 2025-10-01

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Lind	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	2026

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föregående år började föreningen redovisa enligt K3 regelverket.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 1% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 653 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var liksom föregående år samtliga bostadsrätter placerade.

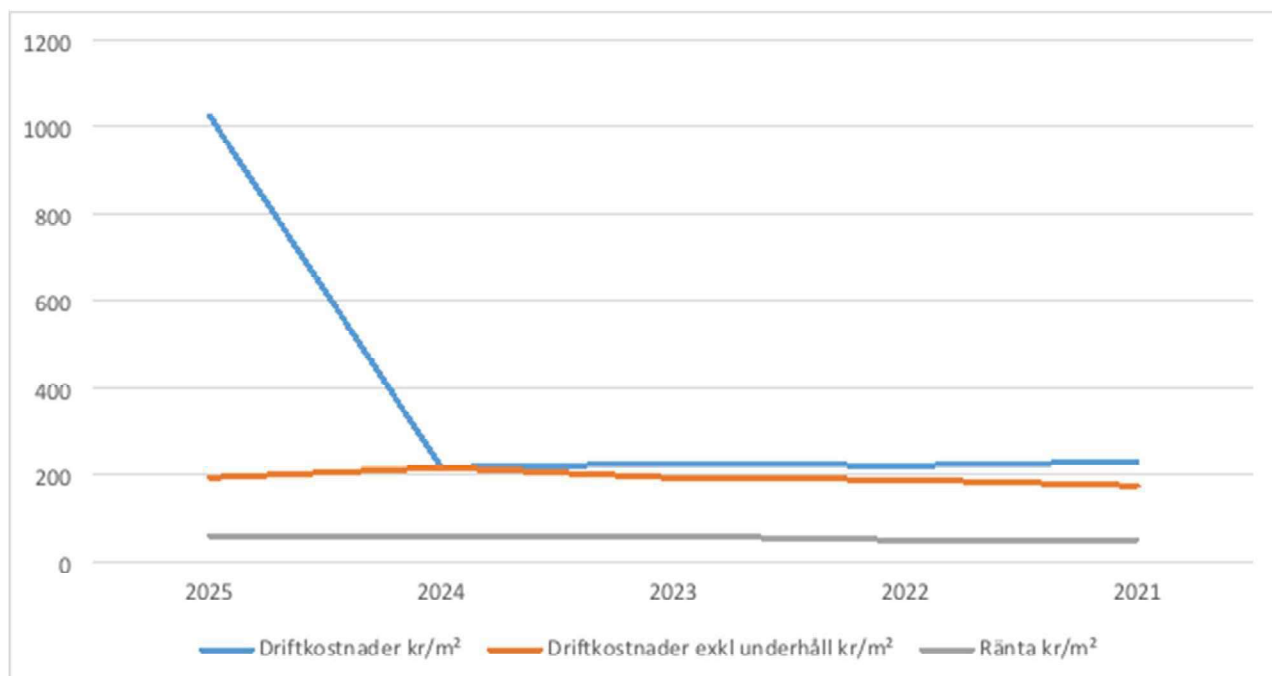


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 712	2 584	2 478	2 409	2 364
Resultat efter finansiella poster*	-3 334	520	770	752	693
Balansomslutning	21 275	21 030	21 241	22 825	22 842
Årets kassaflöde	263	369	-1 328	310	68
Soliditet %*	46	63	60	52	49
Likviditet %	16	37	24	54	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	98	98	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	653	628	603	586	576
Driftkostnader kr/kvm	1 124	216	226	220	231
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	194	213	193	190	176
Energikostnad kr/kvm*	65	57	55	54	50
Underhållsfond kr/kvm	1 196	2 046	1 978	1 765	1 581
Reservering till underhållsfond kr/kvm	80	71	246	214	193
Sparande kr/kvm*	292	302	305	298	309
Ränta kr/kvm	59	60	59	48	49
Skuldsättning kr/kvm*	2 603	1 865	2 029	2 577	2 766
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 603	1 865	2 029	2 577	2 766
Räntekänslighet %*	4,1	3,0	3,4	4,4	4,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Upplysning vid förlust

Föreningen visar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror på att föreningen haft ett större underhåll under räkenskapsåret i form av fasadmålning. Föreningen höjde avgifterna med 3% 2025-01-01 för att möta upp det negativa resultatet och efter budgetgenomgång hösten 2025 beslöt föreningen att höja med 1%. Enligt budget för 2026 beräknas föreningen återigen gå med ett positivt resultat. Föreningen kan således klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 338 000	8 389 286	2 924 035	520 206
Disposition enl. årsstämmobeslut			520 206	-520 206
Reservering underhållsfond		328 000	-328 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 814 705	3 814 705	
Årets resultat				-3 334 221
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 338 000</b>	<b>4 902 581</b>	<b>6 930 946</b>	<b>-3 334 221</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 444 241
Årets resultat	-3 334 221
Årets fondreservering enligt stadgarna	-328 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 814 705
<b>Summa</b>	<b>3 596 725</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 596 725**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 711 720	2 584 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	30 240
<b>Summa</b>		<b>2 711 840</b>	<b>2 614 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 609 945	-885 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 710	-224 238
Personalkostnader	Not 6	-63 052	-59 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 398	-704 371
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-228 322	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 827 426</b>	<b>-1 873 857</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 115 586</b>	<b>740 684</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 217	26 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-242 852	-246 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 635</b>	<b>-220 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 334 221</b>	<b>520 206</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 334 221</b>	<b>520 206</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 11	19 308 855	19 365 175
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	72 537	92 095
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>19 381 392</strong>	<strong>19 457 270</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	52 500	52 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>52 500</strong>	<strong>52 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>19 433 892</strong>	<strong>19 509 770</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	60
Övriga fordringar	Not 15	17 422	20 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	209 860	149 455
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>227 282</strong>	<strong>170 068</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 17	1 613 193	1 350 290
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 613 193</strong>	<strong>1 350 290</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>1 840 475</strong>	<strong>1 520 358</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>21 274 368</strong>	<strong>21 030 128</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 338 000	1 338 000	
Fond för yttre underhåll	4 902 581	8 389 286	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>6 240 581</strong>	<strong>9 727 286</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	6 930 946	2 924 035	
Årets resultat	-3 334 221	520 206	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>3 596 725</strong>	<strong>3 444 241</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>9 837 306</strong>	<strong>13 171 527</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	3 746 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>3 746 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 670 350	3 898 950
Leverantörsskulder	Not 19	226 817	1 063
Övriga skulder	Not 20	28 663	24 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	511 232	187 640
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>11 437 062</strong>	<strong>4 112 601</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>21 274 368</strong>	<strong>21 030 128</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-3 115 586	740 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	720 398	704 371
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	228 322	
	<b>-2 166 866</b>	<b>1 445 055</b>
Erhållen ränta	24 217	26 269
Erlagd ränta	-242 852	-246 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 385 501</b>	<b>1 224 533</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-57 214	-11 669
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	553 061	-56 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 889 655</b>	<b>1 156 808</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	2 800
Investeringar i byggnader och mark	-872 842	-116 269
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-872 842</b>	<b>-113 469</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-674 600	-674 600
Upptagna lån	3 700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 025 400</b>	<b>-674 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	262 903	368 739
Likvida medel vid årets början	1 350 290	981 552
Likvida medel vid årets slut	1 613 193	1 350 290
Kassa och Bank BR	1 613 193	1 350 290

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	10
Byggnad dörrar	Linjär	12
Byggnad elinstallationer	Linjär	16
Fasadbelysning	Linjär	15
Byggnad entrépartier	Linjär	29-45
Byggnad fasad	Linjär	18
Byggnad fönster	Linjär	19-50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	10
Byggnadsinventarier	Linjär	8
Byggnad stomme	Linjär	109
Byggnad tak	Linjär	18
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	36
Byggnad ventilation	Linjär	4
Byggnad värmesystem	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	10
Garageöppnare	Linjär	10
Laddstolpe	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 591 124	2 515 596
Vattenavgifter	85 840	59 237
Övriga ersättningar	8 217	6 471
Fakturerade kostnader	19 440	0
Övriga sidointäkter	7 104	2 999
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 711 721</b>	<b>2 584 301</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	30 000
Övriga rörelseintäkter	120	240
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>120</b>	<b>30 240</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-3 814 705	-12 086
Reparationer	-9 710	-119 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-210 348	-206 717
Försäkringspremier	-112 128	-102 153
Kabel- och digital-TV	-25 289	-24 850
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Serviceavtal	-10 833	-5 288
Obligatoriska besiktningar	0	-17 478
Snö- och halkbekämpning	-23 575	-31 661
Förbrukningsinventarier/material	-13 204	-4 822
Fordons- och maskinkostnader	-311	-50
Vatten	-204 647	-173 536
Fastighetsel	-60 778	-61 005
Sophantering och återvinning	-62 748	-62 706
Förvaltningsarvode drift	-62 169	-63 660
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 609 945</b>	<b>-885 298</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-133 619	-128 811
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-16 094
Övriga förvaltningskostnader	-17 682	-32 727
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 217	-6 471
Representation	-3 353	-1 612
Kontorsmateriel/ tryck årsredovisning	-4 865	-9 286
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-1 470
Konsultarvoden	-3 180	0
Bankkostnader	-3 324	-3 296
Övriga externa kostnader	-10 000	-24 471
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-205 710</b>	<b>-224 238</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-49 494	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 167	-5 500
Sociala kostnader	-11 391	-9 950
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 052</b>	<b>-59 950</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-658 834	-642 807
Avskrivning Anslutningsavgifter	-42 006	-42 006
Avskrivning Installationer	-19 558	-19 558
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-720 398</b>	<b>-704 371</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-228 322	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-228 322</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 717	25 761
Övriga ränteintäkter	500	508
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 217</b>	<b>26 269</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-242 852	-246 747
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-242 852</b>	<b>-246 747</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 386 821	24 270 552
Mark	1 245 000	1 245 000
Anslutningsavgifter	420 064	420 064
	<b>26 051 885</b>	<b>25 935 616</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	872 842	116 269
	<b>872 842</b>	<b>116 269</b>
<b>Årets utrangering</b>		
Byggnad entrépartier	-286 755	0
	<b>-286 755</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 637 972</b>	<b>26 051 885</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 452 174	-5 809 368
Anslutningsavgifter	-234 536	-192 529
	<b>-6 686 710</b>	<b>-6 001 897</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Byggnad entrépartier	58 433	0
	<b>58 433</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-658 834	-642 807
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 006	-42 006
	<b>-700 840</b>	<b>-684 813</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 329 117</b>	<b>-6 686 710</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 308 855</b>	<b>19 365 175</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 920 333	17 934 646
Mark	1 245 000	1 245 000
Anslutningsavgifter	143 522	185 529
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	26 581 000	26 581 000
Lokaler	1 099 000	736 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>27 680 000</b>	<b>27 317 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>21 258 000</i>	<i>21 054 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 422 000</i>	<i>6 263 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	149 747	149 747
Installationer	195 576	195 576
	<b>345 323</b>	<b>345 323</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>345 323</b>	<b>345 323</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-149 747	-149 747
Installationer	-103 481	-83 924
	<b>-253 228</b>	<b>-233 671</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-19 558	-19 558
	<b>-19 558</b>	<b>-19 558</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-272 786</b>	<b>-253 228</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>72 537</b>	<b>92 095</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	72 537	92 095

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	52 500	52 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>52 500</b>	<b>52 500</b>
<i>105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	11 987	15 528
Skattekonto	5 435	5 025
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 422</b>	<b>20 553</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 717	0
Förutbetalda försäkringspremier	95 996	90 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 388	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 760	59 237
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 860</b>	<b>149 455</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 226 809	976 809
Företagskonto	10 091	1 303
Transaktionskonto	376 293	372 178
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 613 193</b>	<b>1 350 290</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 670 350	7 644 950
Lån för omsättning kommande räkenskapsår	-9 870 750	-3 898 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-799 600	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 746 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,99%	2026-02-25	3 746 000,00	0,00	0,00	3 746 000,00
SWEDBANK	2,66%	2026-03-28	1 590 450,00	0,00	374 600,00	1 215 850,00
SWEDBANK	2,66%	2026-03-28	2 308 500,00	0,00	300 000,00	2 008 500,00
SWEDBANK	2,70%	2026-03-28	0,00	3 700 000,00	0,00	3 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 644 950,00</b>	<b>3 700 000,00</b>	<b>674 600,00</b>	<b>10 670 350,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 10 670 350 kr som kortfristig skuld. Av den summan beräknas 674 600 kr amorteras kommande årskapsår. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Samtliga lån till att omförhandla inom en fem årsperiod.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	18 820	1 063
Ej reskontraförda leverantörsskulder	207 997	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>226 817</b>	<b>1 063</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 776	0
Skuld sociala avgifter och skatter	26 887	24 948
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 663</b>	<b>24 948</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 173	1 658
Upplupna elkostnader	0	7 436
Upplupna vattenavgifter	0	14 844
Upplupna kostnader för renhållning	5 042	4 954
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 250	12 507
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 767	131 241
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>511 232</b>	<b>187 640</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 441 000	24 441 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandor Bolla, digital signering

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nils-Göran Friström, digital signering

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pia Rosenberg, digital signering

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Zätterberg Persson, digital signering

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Niclas Berg, digital signering

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574361819

## Dokument

### Årsredovisning kanalen 2025 för signering

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-04-01 11:13:00 CEST (+0200) av Julia

Lundin (JL)

Färdigställt 2026-04-02 10:42:35 CEST (+0200)

## Initierare

Julia Lundin (JL)

Riksbyggen

julia.lundin@riksbyggen.se

## Signerare

Sandor Bolla (SB)

progman76@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SANDOR BOLLA"

Signerade 2026-04-01 12:32:41 CEST (+0200)

Kristina Persson (KP)

kr.nordin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTINA ZÄTTERBERG PERSSON"

Signerade 2026-04-01 12:29:43 CEST (+0200)

Pia Rosenberg (PR)

piatravel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA ROSENBERG"

Signerade 2026-04-01 12:47:57 CEST (+0200)

Nils-Göran Friström (NF)

ngf@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GÖRAN FRISTRÖM"

Signerade 2026-04-01 14:31:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574361819

Johan Törnquist (JT)  
johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Fredrik Anders Törnquist"  
Signerade 2026-04-02 10:42:35 CEST (+0200)

Niclas Berg (NB)  
niclas.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
UNO NICLAS BERG"  
Signerade 2026-04-01 11:51:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanalen

Org.nr 716406-2650

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisions sed 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 Kanalen för räkenskapsåret 2025 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 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 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.

Kristiansstad 2026-04-02



---

Johan Fölnquist  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalen i Bromölla

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Kanalen i  
Bromölla i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

