

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Kanalpromenaden
Org nr: 769638-9332

2025-01-01 – 2025-12-31





Dagordning vid 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 stämмоordföranden 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



Styrelsens ord

2025 har varit ett viktigt år för Brf Kanalpromenaden. Det har präglats av övergången från byggskede, inflyttningsskede till ordinarie föreningsdrift, och inte minst av skiftet från byggstyrelse till föreningens första medlemsvalda styrelse. Det är en betydelsefull milstolpe i föreningens utveckling och ett viktigt steg i att bygga en långsiktigt välfungerande och trygg bostadsrättsförening.

Styrelsens arbete under året har haft fokus på att etablera en stabil grund för föreningens fortsatta verksamhet. Det har handlat om att successivt ta över ansvar, sätta strukturer för styrning och uppföljning samt hantera de frågor som naturligt uppstår i en nyproducerad fastighet under de första åren.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med information och kommunikation till medlemmarna, bland annat genom de informationsbrev som skickats ut löpande. Syftet har varit att skapa tydlighet, öppenhet och en god dialog kring föreningens utveckling, praktiska frågor i fastigheten och styrelsens prioriteringar. Vi har även tagit fram och kommunicerat trivselsregler som ett led i att främja en god boendemiljö och ett hänsynsfullt gemensamt ansvar i huset.

En annan viktig del av arbetet har varit att följa upp och hantera garantiärenden samt olika frågor och tvister kopplade till entreprenaden, förvaltningen och relationen med Riksbyggen. Det är ett arbete som kräver både noggrannhet och uthållighet, och styrelsen har under året lagt betydande tid på att driva föreningens intressen i dessa frågor.

Sammantaget har året präglats av ett stort engagemang och ett omfattande arbete för att skapa ordning, tydlighet och bra förutsättningar för framtiden. Styrelsen vill rikta ett tack till medlemmarna för visat tålamod, engagemang och förtroende under detta första viktiga skede i föreningens utveckling. Med fortsatt samarbete och långsiktighet ser vi positivt på Brf Kanalpromenadens framtid.



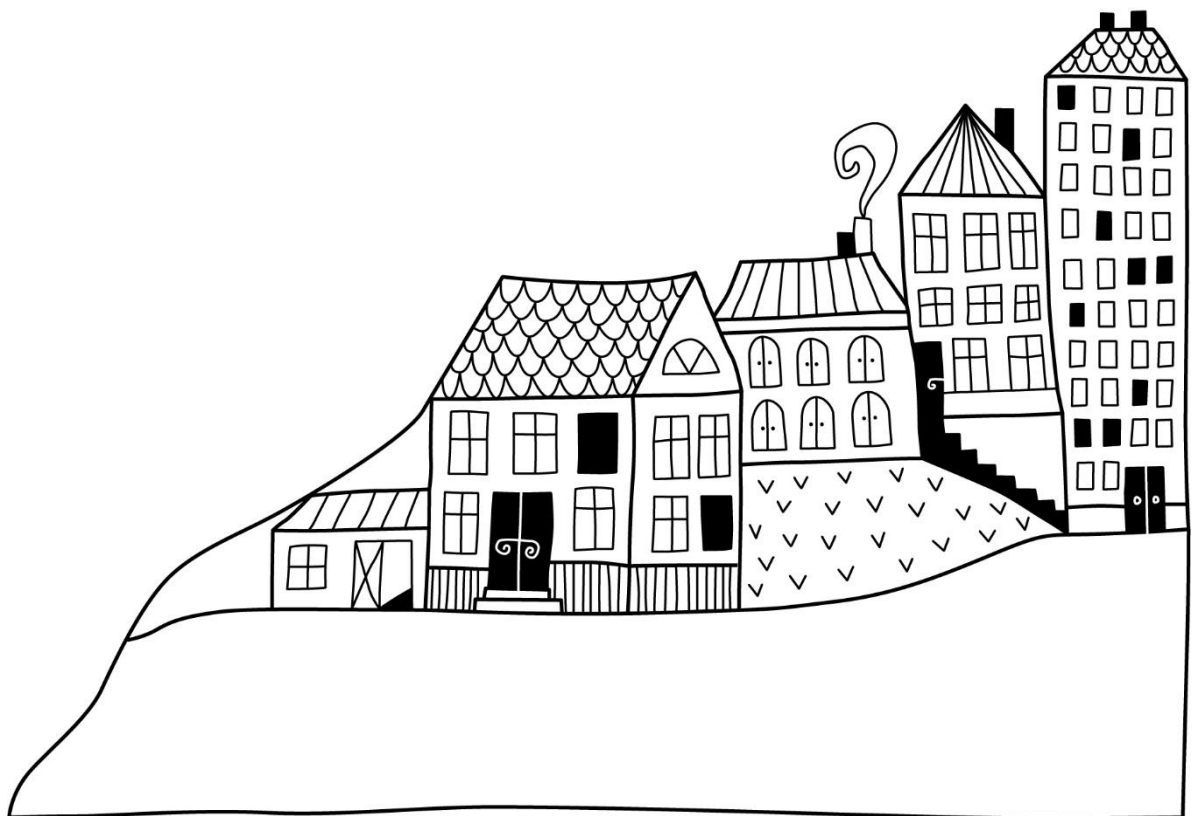
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Kanalpromenaden 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 Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-26

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. förra året var inte föreningen inflyttad hela året. Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 5 056 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Abborren 5. På fastigheterna finns två flerbostadshus, ett i åtta våningar med två trapphus samt ett gårdshus i fyra våningar med ett trapphus, sammanlagt 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022-2024, och datum för godkänd slutbesiktning är 2024-04-05. Fastigheternas adress är Västra Älvgatan 6-12 i Malmö.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Föreningen ingår i:

Samfällighet kvarteret Abborren som består av gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:1, inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage. I samfälligheten ingår 4 fastigheter: Abborren 2, 3, 4 och 5. Föreningens andel i samfälligheten är 24% av i GA:1

Utöver samfälligheten ingår även föreningen i gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:2 inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, kommunikationsytor, lekplats med mera. I gemensamhetsanläggningar GA:2 ingår 3 fastigheter: Abborren 2, 4 och 5. Anläggningen GA:2 sköts via delägarförvaltning. Varav föreningens andel är 38%

Föreningen ansvarar för Samfälligheten GA 1 är 24/100delar (24%) och i Delägarförvaltnad GA:2 69/182 delar (38%).

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	29
3 rum och kök	18
4 rum och kök	8
5 rum och kök	8
6 rum och kök	2
Totalt	69

Total tomtarea	2 192 m ²
Total bostadsarea	5 512 m ²

Föreningen:

Årets taxeringsvärde	149 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 224 000 kr

Samfälligheten Abboren - Garaget

Årets taxeringsvärde totalt:	9 800 000 kr
(varav förening del 24% av totalen)	
Föregående års taxeringsvärde	0 kr
(varav förening del 24% av totalen)	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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.

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 20 tkr och planerat underhåll för 20 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 uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 583 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 58 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 197 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (oljning av entré partier)	20 018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Holm	Ordförande	2026
Tarek Borg	Ledamot	2027
Mikael Tydén	Ledamot	2027
Jan Erik Persson	Ledamot	2026
Emma Jansson	Ledamot	2026
Sven Totté	Ledamot	2027
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	Utsers av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Nilsson	Suppleant	2026
Magnus Raz	Suppleant	2026
Stefan Wendel	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Nilsson EY	Auktoriserad revisor	2026
Peter Wollin	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Philip Sandmark Dante	2026
Vlora Osmani	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2025, då avgifterna höjdes med 6%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 883 kr/m²/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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.).

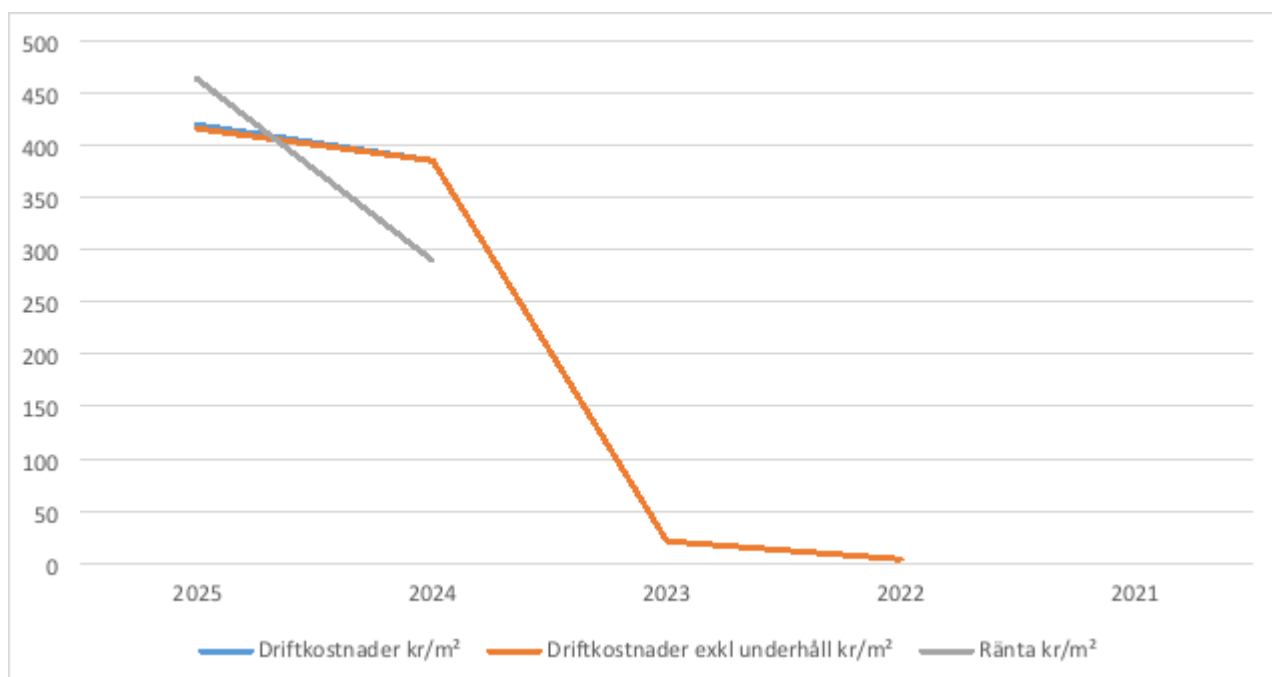
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 559	3 615	138	-	7
Rörelsens intäkter	6 505	4 208	138	-	7
Resultat efter finansiella poster*	-4 154	-3 670	0	0	0
Årets resultat	-4 154	-3 670	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	902	0	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	705	-83	-	-	-
Balansomslutning	380 594	385 692	352 866	268 640	173 348
Årets kassaflöde	565	-9 180	9 161	-17 266	18 081
Soliditet %*	82	70	4	2	3
Likviditet %	12	3	8	1 446	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	85	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	981	646	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	418	385	21	4	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	385	21	4	-
Energikostnad kr/kvm*	173	131	21	-	-
Underhållsfond kr/kvm	47	15	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	15	-	-	-
Sparande kr/kvm*	167	0	-	-	-
Ränta kr/kvm	464	288	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 330	12 388	59 198	47 906	27 627
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 330	12 388	59 198	47 906	27 627
Räntekänslighet %*	12,6	19,2	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 innebär förlust. Förlusten beror främst på grund av höga avskrivningskostnader då föreningen är relativt nybyggd. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter, 6% från 1 september 2025. För att på sikt kunna nå ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	272 174 000	0	0	82 500	-82 500	-3 669 674
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 669 674	3 669 674
Reservering underhållsfond				197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-20 018	20 018	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	46 476 000					
Årets resultat						-4 153 623
Vid årets slut	318 650 000	0	0	259 482	-3 929 156	-4 153 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 752 174
Årets resultat	-4 153 623
Årets fondreservering enligt stadgarna	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 018
Summa	-8 082 780

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 082 780**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 559 339	3 615 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	945 337	592 869
Summa		6 504 676	4 208 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 244 859	-1 040 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-679 888	-1 582 139
Personalkostnader	Not 6	-115 458	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 055 930	-3 669 674
Summa rörelsekostnader		-8 096 134	-6 292 129
Rörelseresultat		-1 591 458	-2 083 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4	1 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 562 169	-1 586 918
Summa finansiella poster		-2 562 165	-1 585 824
Resultat efter finansiella poster		-4 153 623	-3 669 674
Årets resultat		-4 153 623	-3 669 674



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	378 329 955	383 385 885
Summa materiella anläggningstillgångar		378 329 955	383 385 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		378 364 455	383 420 385
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	95 080	35 617
Övriga fordringar	Not 13	461 197	436 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	312 954	1 003 882
Summa kortfristiga fordringar		869 232	1 475 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 360 424	795 575
Summa kassa och bank		1 360 424	795 575
Summa omsättningstillgångar		2 229 656	2 271 499
Summa tillgångar		380 594 111	385 691 884



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	318 650 000	272 174 000
Fond för yttre underhåll	259 482	82 500
Summa bundet eget kapital	318 909 482	272 256 500
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 929 156	-82 500
Årets resultat	-4 153 623	-3 669 674
Summa fritt eget kapital	-8 082 780	-3 752 174
Summa eget kapital	310 826 703	268 504 326
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 636 031
Summa långfristiga skulder	50 636 031	50 956 926
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 327 930
Leverantörsskulder	Not 17	350 816
Skatteskulder	Not 18	470 960
Övriga skulder	Not 19	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	981 394
Summa kortfristiga skulder	19 131 378	66 230 632
Summa eget kapital och skulder	380 594 111	385 691 884



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 591 458	-2 083 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 055 930	3 669 674
	3 464 471	1 585 824
Erhållen ränta	4	1 094
Erlagd ränta	-2 537 562	-1 360 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	926 913	226 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	606 692	2 964 880
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-47 123 862	48 561 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 590 256	51 752 689
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-34 500
Investeringar i pågående byggnation	0	-61 492 767
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 527 267
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 895	-258 016 900
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	46 476 000	258 611 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 155 105	594 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	564 849	-9 180 478
Likvida medel vid årets början	795 575	9 976 054
Likvida medel vid årets slut	1 360 424	795 575

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.

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 Stomme och grund	Linjär	100
Byggnader Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Byggnader Värme	Linjär	50
Byggnader Sanitet VVS	Linjär	50
Byggnader El	Linjär	40
Byggnader Fasad	Linjär	50
Byggnader Fönster/dörrar	Linjär	50
Byggnader Yttertak	Linjär	40
Byggnader Ventilation	Linjär	25
Byggnader hiss	Linjär	25
Byggnader Styr- och övervakning	Linjär	15
Byggnader IMD, solceller	Linjär	10
Garage Stomme och grund	Linjär	100
Garage Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Garage Sanitet VVS	Linjär	50
Garage El	Linjär	40
Garage Fasad	Linjär	50
Garage Portar/dörrar	Linjär	50
Garage Yttertak	Linjär	40
Garage Ventilation	Linjär	25
Garage Styr- och övervakning	Linjär	50

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	4 866 553	3 374 400
Rabatter	0	-42 840
Vattenavgifter	130 642	27 945
Elavgifter	248 330	57 444
Kabel-tv-avgifter	160 426	102 462
Övriga lokalintäkter	900	0
Övriga avgifter	2 531	600
Övriga ersättningar	62 048	95 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar*	87 909	-1
Summa nettoomsättning	5 559 339	3 615 410

*Ersättning från Slottshamnen och Skeppskajen gällande GA innergård

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	945 337	592 869
Summa övriga rörelseintäkter	945 337	592 869

*Ersättning från Riksbyggen för fastighetskatt för år 2023 och för år 2024 på totalt 646 718 kr, ersättning för amorteringskostnad fram till avräkning på 228 192 kr samt ersättning för bilpool kostnad 2025 med 70 127 kr

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-20 018	0
Reparationer	-20 065	-25 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-650 960	0
Vägaravgifter*	-141 795	0
Samfällighetsavgifter**	-70 127	0
Försäkringspremier	-77 081	-59 739
Kabel- och digital-TV	-162 517	-122 406
Återbäring från Riksbyggen	1 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 689	0
Serviceavtal	-45 795	-18 259
Obligatoriska besiktningar	0	-4 354
Bevakningskostnader	-2 244	0
Snö- och halkbekämpning	-35 841	-9 501
Förbrukningsinventarier	-5 839	-2 087
Vatten	-245 299	-160 090
Fastighetsel	-374 138	-254 932
Uppvärmning	-335 664	-308 806
Sophantering och återvinning	-54 186	-73 013
Förvaltningsarvode drift	0	-1 135
Summa driftskostnader	-2 244 859	-1 040 316

*Brf Slottshamnen och Brf Skeppskajen har ersatt kanalpromenaden med 87 914 kr som finns i not 2 för kostnaden i noten.

**Kostnader som är ersatta av Riksbyggen i not 2, avser kostnad för bilpool

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-58 929	-1 081 620
Förvaltningsarvode administration	-496 355	-357 541
Arvode, yrkesrevisorer	-51 125	-46 250
Övriga förvaltningskostnader	-11 796	-12 372
Kreditupplysningar	-12 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 587	-78 215
Kontorsmateriel	-22	0
Telefon och porto samt it kostnader	-2 835	-2 510
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-500
Konsultarvoden	-1 500	0
Bankkostnader	-3 241	-3 132
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-679 888	-1 582 139

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-7 254	0
Sociala kostnader	-27 604	0
Summa personalkostnader	-115 458	0

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

*Föreningsvald revisor samt valberedningsvalda personer

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 055 930	-3 669 674
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 055 930	-3 669 674

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	1	1 094
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 094

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 555 553	-1 586 904
Övriga räntekostnader	-6 616	0
Övriga finansiella kostnader	0	-14
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 562 169	-1 586 918

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	288 683 000	0
Byggnadsinventarier	13 738 559	0
Mark	84 634 000	84 634 000
	387 055 559	84 634 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	288 683 000
Byggnader garage	0	13 738 559
	0	302 421 559
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	387 055 559	387 055 559

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 608 538	0
Byggnader garage	-61 137	0
	-3 669 674	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 811 383	-3 608 537
Årets avskrivning byggnader garage	-244 546	-61 137
	-5 055 930	-3 669 674

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 725 604	-3 669 674
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	364 897 079	369 708 463
Byggnader garage	13 432 876	13 677 422
Mark	84 634 000	84 634 000

Taxeringsvärden

Bostäder	195 124 000	111 224 000
Samfällighet Abborren Garage (Byggnad) – Kanalpromenadens del	2 352 000	0

Totalt taxeringsvärde Kanalpromenaden

	195 124 000	111 224 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 000 000</i>	<i>67 100 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 124 000</i>	<i>44 124 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	34 500	34 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	34 500	34 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 166	35 617
Kundfordringar	87 914	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	95 080	35 617

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	461 197	1 094
Andra kortfristiga fordringar	0	435 330
Summa övriga fordringar	461 197	436 424

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 149	77 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 423	124 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 707	40 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675	762 310
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 954	1 003 882

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 360 424	795 575
Summa kassa och bank	1 360 424	795 575



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	67 963 961	68 284 856
Nästa års amortering på långfristiga skulder och omförhandling på skulder till kreditinstitut	-17 327 930	-17 327 930
Långfristig skuld vid årets slut	50 636 031	50 956 926

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-06-01	17 071 214,00	-17 028 428,00	42 786,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	17 071 214,00	0,00	85 572,00	16 985 642,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2027-06-01	17 071 214,00	0,00	85 572,00	16 985 642,00
SWEDBANK	2,46%	2028-06-01	0,00	17 028 428,00	21 393,00	17 007 035,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2029-06-01	17 071 214,00	0,00	85 572,00	16 985 642,00
Summa			68 284 856,00	0,00	320 895,00	67 963 961,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 342 288 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 342 288 kr årligen (inkl amortering på det lån som redovisas som kortfristig)

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 16 985 642 kr som kortfristig skuld. 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	350 816	47 049 723
Summa leverantörsskulder	350 816	47 049 723

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	470 960	0
Summa skatteskulder	470 960	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	1 174 266
Skuld för moms	-5 527	-1 006
Clearing	5 805	0
Summa övriga skulder	278	1 173 260

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 604	0
Upplupna räntekostnader	250 943	226 336
Upplupna driftskostnader	13 388	0
Upplupna elkostnader	41 461	54 596
Upplupna vattenavgifter	22 250	20 109
Upplupna värmekostnader	42 860	42 087
Upplupna kostnader för renhållning	4 285	17 002
Upplupna revisionsarvoden	40 418	25 000
Upplupna styrelsearvoden	85 436	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 298
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 162	9 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	442 837	282 791
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	981 394	679 720

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev	68 456 000	68 456 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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 den 2026-04-07

Årsredovisningen undertecknas enligt elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tomas Holm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven Totté,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Tydén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emma Jansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tarek Borg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Erik Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Quist,

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2026, datum enligt elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Wollin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575017171

Dokument

Årsredovisning Kanalpromenaden 2025
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2026-04-10 10:59:04 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2026-04-13 14:49:13 CEST (+0200)

Signerare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2026-04-10 11:03:55 CEST (+0200)

Tomas Holm (TH)
holm.tomas@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS OLOF HOLM"
Signerade 2026-04-13 09:48:49 CEST (+0200)

Mikael Tydén (MT)
mikael.tyden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL TYDÉN"
Signerade 2026-04-12 21:08:35 CEST (+0200)

Peter Wollin (PW)
peter.wollin.62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER WOLLIN"
Signerade 2026-04-10 14:59:14 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575017171

Emma Jansson (EJ)
emmaa.jansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA JANSSON"
Signerade 2026-04-13 09:54:51 CEST (+0200)

Jan Erik Persson (JEP)
janerik.persson12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Erik Persson"
Signerade 2026-04-11 10:42:48 CEST (+0200)

Tarek Borg (TB)
borgtarek@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tarek Ken Alexander Borg"
Signerade 2026-04-12 13:49:57 CEST (+0200)

Sven Totté (ST)
sven.georges.totte@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN
TOTTÉ"
Signerade 2026-04-10 13:47:34 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-04-13 14:49:13 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575017171

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden, org.nr 769638-9332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Peter Wollin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575017581

Dokument

BRF Kanalpromenaden Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-10 11:02:17 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2026-04-13 14:48:43 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Peter Wollin (PW)
peter.wollin.62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER WOLLIN"
Signerade 2026-04-10 14:55:45 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-04-13 14:48:43 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 skuldtynad 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 Brf Kanalpromenaden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
Kanalpromenaden 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

