Årsredovisning 2025
Brf Kanalhusen

769631-3407



HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanalhusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
11:97	2018	Österåkers Kommun
13:2	2018	Österåkers Kommun
1:20	2017	Österåkers Kommun
1:21	2017	Österåkers Kommun
1:4	2017	Österåkers Kommun
1:51	2023	Österåkers Kommun
1:80	2017	Österåkers Kommun
1:81	2017	Österåkers Kommun
1:82	2017	Österåkers Kommun
1:84	2023	Österåkers Kommun
1:85	2023	Österåkers Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB, Försäkringsgivare Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Byggnadsår och ytor

Värdeåren är 2018 (Kanalvillorna), 2020 (Kanalhöjden/Villa Italia) och 2022 (Kanalbodarna).

Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus med totalt 50 bostadsrätter (34 st på Höjdvägen 11-15 och 16 st på Centralvägen 21-25). Den totala boytan är 4 211 kvm och lokalytan är 425 kvm (garage).

Föreningen disponerar 53 uthyrningsbara parkeringsplatser, varav 20 carport (800.-/månad) och 18 garageplatser (1250:-/månad) samt 15 p-platser (500.-/månad). 1 garanterad p-plats/lägenhet. Majoriteten av platserna har tillgång till Laddbox/värmaruttag. Viss kö finns.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Ingvar Jungenäs	Ordförande
Ann-Christin Wallin	Vice Ordförande
Carola Fransson	Styrelseledamot
Mats Fridblom	Styrelseledamot

Valberedning

Tomas Sjöberg, Mårten Widborg, Liann Rosdal

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Randér	Auktoriserad revisor	Retora Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Utförda historiska underhåll

2023
- OVK samt rengöring ventilation

2024
- Reparation ventilationsenheter med anmärkning från OVK
- Filterbyte Italienska Villan HV 11 samt Höjdvägen 13-15, genomfört 2 gånger juni och december
- Underhåll av trädgårdsmöbler samt dela av trädetaljer såsom ledstång, skärmplank grillplatsen mm på Centralvägen.

2025
- Filterbyte Italienska Villan HV 11 samt Höjdvägen 13-15, genomfört 2 gånger juni och december
- Målning av staket och skärmväggar
- Service NIBE enheter Centralvägen 21-23 (25)
- Garantiåtgärder Höjdvägen 13-15 samt Centralvägen 21-23
- Reparation ventilationsenheter Höjdvägen 13-15

Planerade underhåll

2026
- OVK, Filterbyte och underhåll ventilation Höjdvägen 11, 13-15
- Service NIBE enheter Centralvägen 21-23 (25)
- Takkontroll samtliga fastigheter
- Slamsugning dagvatten samt spolning av avlopp
- Garantiåtgärder Höjdvägen 11 samt Centralvägen 25
- Utbyggnad återvinningshus på Centralvägen
- Mark/trädgårdsåtgärder Centralvägen 23-25 mot allmänningen
- Målningsarbete trädstaket

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Sweax
Hissservice	Otis, Motum
Individuell mätning och debitering (Hushållsel/vatten)	Infometric
Internet	IP Österåker
Långivare	Nordea
TV	SAPPA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening med 8 andelar.

Samfälligheten förvaltar asfalt, snöröjning, halkbekämpning, belysning och trafiksäkerhetsåtgärder inom samfällighetens ansvarsområde.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har solceller installerade på två av flerbostadshusen (Höjdvägen 13-15) samt bergvärme på Höjdvägen.

Föreningen har ett antal gemensamhetsutrymmen både inom- och utomhus.

- Bastu, gym och gästlägenhet på Höjdvägen 13
- Vinförråd med 20 fack på Höjdvägen 11
- Växthus på Höjdvägen 13-15
- 1 uteplats/grillplats på Höjdvägen
- 1 uteplats/grillpats på Centralvägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året gjordes en extra amortering med 481 Tkr, utöver den ordinarie amortering enligt plan på 579 Tkr årligen.

I Oktober lades 2 lån på totalt 24 Mkr om till 2,85 procent ränta, bindningstid 4 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Den 1/3 påbörjades ett nytt fastighetsförvaltningsavtal med Sweax.

Ett nytt 3 årigt avtal för internet med IP Österåker påbörjades den 1/12

Hissservice avtalat med Otis för två hissar på Höjdvägen 13-15 och Motum för en hiss på nr 11

Besiktningsavtal för garageport tecknat med Kiva.

Övriga uppgifter

Året inleddes med Nyårsmingel och visning av vår vinkällare, med dryck och tilltugg.

Under året har ett flertal sociala aktiviteter genomförts av medlemsinitativ, såsom vinprovningar, Damklubbens utflykter, Kreativa klubben med diverse hantverk, Herrklubbens luncher och andra informella träffar vid våra uteplatser.

Vår och höststädning genomförs, uppskattade dagar där vi träffas för att gemensamt sköta vårt område såsom planteringar, enklare underhåll mm. Avslutningsvis har vi enklare förtäring vid grillen. Styrelsen har, likt tidigare år, arbetat aktivt med informationshantering och kommunikation med medlemmarna i syfte att hålla alla uppdaterade om vad som sker inom föreningen. Förutom löpande nyheter på hemsidan skickas ett samlat informationsbrev ut en gång per kvartal.

Under året har det genomförts ronderingar rörande brandskydd inom fastigheterna, samt att vi vid årsstämman fick en brandskyddsgenomgång av representant från Brandförsvaret.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 250 897	5 051 281	4 085 402	3 115 920
Resultat efter fin. poster	-671 203	-906 432	-1 089 464	-996 452
Soliditet (%)	80	80	79	82
Yttre fond	2 094 650	1 457 650	820 650	183 650
Taxeringsvärde	142 934 000	140 352 000	107 730 000	107 730 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 068	1 027	804	585
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	81,7	71,6	78,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 121	13 372	13 510	11 782
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 918	12 147	12 271	10 702
Sparande / kvm totalyta, kr	335	265	280	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	136	118	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	53	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	171	21	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,04	-	-
Räntekänslighet (%)	12,28	13,06	16,8	20,1

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 641 869 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025.
Det negativa resultatet beror främst på ökande drift- och underhållsskostnader samt avskrivningar.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan för 50 år. Likviditeten i föreningen är god, med en soliditet på 80%.
Det bokförda sparandet är 335 kr per kvm.

Åtgärder för att förbättra resultatet:
Under året har två lån omsatts, vilket inneburit att genomsnittsräntan sjunkit från 3,59% till 3,09 %.
Föreningen har också gjort en extra amortering på 481 tkr för att sänka framtida lånekostnader.
Leverantörsavtal ses kontinuerligt över.
Det är inte uteslutet att avgiftshöjningar måste göras under kommande år i takt med att leverantörskostnaderna för bl.a el och vatten ökar, planerade underhållskostnader samt för anpassningar till avskrivningsmodell K3.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	226 319 500	-	-	226 319 500
Fond, yttre underhåll	1 457 650	-	637 000	2 094 650
Balanserat resultat	-4 078 228	-906 432	-637 000	-5 621 659
Årets resultat	-906 432	906 432	-671 203	-671 203
Eget kapital	**222 792 491**	**0**	**-671 203**	**222 121 288**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 621 659
Årets resultat	-671 203
Totalt	**-6 292 862**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	637 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 500
Balanseras i ny räkning	-6 839 362
	-6 292 862

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 250 897	5 051 281
Övriga rörelseintäkter	3	31 171	229 025
Summa rörelseintäkter		**5 282 068**	**5 280 306**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 765 638	-1 833 581
Övriga externa kostnader	9	-214 348	-454 026
Personalkostnader	10	-123 805	-112 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 134 476	-2 134 476
Summa rörelsekostnader		**-4 238 267**	**-4 534 423**
RÖRELSERESULTAT		**1 043 801**	**745 883**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 762	70 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 724 766	-1 723 305
Summa finansiella poster		**-1 715 004**	**-1 652 315**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-671 203**	**-906 432**
ÅRETS RESULTAT		**-671 203**	**-906 432**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	274 956 811	277 065 355
Maskiner och inventarier	12	142 624	168 556
Summa materiella anläggningstillgångar		**275 099 435**	**277 233 911**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**275 099 435**	**277 233 911**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 747	28 013
Övriga fordringar	13	7 009	100 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	145 260	86 058
Summa kortfristiga fordringar		**193 016**	**214 136**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 986 496	2 625 268
Summa kassa och bank		**2 986 496**	**2 625 268**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 179 512**	**2 839 404**
SUMMA TILLGÅNGAR		**278 278 947**	**280 073 315**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 319 500	226 319 500
Fond för yttre underhåll		2 094 650	1 457 650
Summa bundet eget kapital		**228 414 150**	**227 777 150**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 621 659	-4 078 228
Årets resultat		-671 203	-906 432
Summa fritt eget kapital		**-6 292 862**	**-4 984 659**
SUMMA EGET KAPITAL		**222 121 288**	**222 792 491**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 000 000	31 250 832
Summa långfristiga skulder		**24 000 000**	**31 250 832**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 250 832	25 060 428
Leverantörsskulder		81 488	74 907
Skatteskulder		0	568
Övriga kortfristiga skulder		689	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	824 651	893 598
Summa kortfristiga skulder		**32 157 660**	**26 029 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**278 278 947**	**280 073 315**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 043 801**	**745 883**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 134 476	2 134 476
	3 178 277	**2 880 359**
Erhållen ränta	9 762	20 990
Erlagd ränta	-1 799 744	-1 655 081
Erhållen utdelning	0	50 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 388 295**	**1 296 268**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 120	24 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 241	-109 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 421 656**	**1 211 268**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 060 428	-578 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 060 428**	**-578 928**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**361 228**	**632 340**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 625 268**	**1 992 928**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 986 496**	**2 625 268**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanalhusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 740 919	3 658 560
Hyresintäkter p-platser/garage	554 545	500 115
Hyresintäkter, förråd	37 600	36 300
Hyresintäkter kabeltv/bredband	190 200	191 200
Vatten	123 322	110 270
El	445 067	364 248
IMD Laddstolpar	122 898	151 054
Övernattningslägenhet	11 000	15 750
Övriga intäkter	25 346	23 784
Summa	**5 250 897**	**5 051 281**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	220 622
Övriga intäkter	2 171	1 484
Erhållna bidrag	29 000	0
Försäkringsersättning	0	6 919
Summa	**31 171**	**229 025**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	171 732
Fastighetsskötsel	62 909	54 483
Städning	84 639	80 891
Besiktning och service	52 853	72 183
Energideklaration	0	10 000
Trädgårdsarbete	152 591	150 124
Snöskottning	9 375	41 377
Summa	**362 367**	**580 790**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	91 582	211 848
Summa	**91 582**	**211 848**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	90 500	0
Summa	**90 500**	**0**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	628 553	547 647
Vatten	310 568	243 879
Sophämtning	95 871	79 499
Summa	**1 034 992**	**871 025**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 648	74 241
Självrisker	0	2 865
Serviceavtal mättjänster	17 198	0
Kabeltv/Bredband	76 320	77 944
Fastighetsskatt	14 030	14 867
Summa	**186 196**	**169 917**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	10 799	9 446
Förbrukningsmaterial	10 853	7 223
Övriga förvaltningskostnader	91 928	241 883
Befarade förluster IMD Laddstolpar	0	87 168
Revisionsarvoden	29 688	33 531
Ekonomisk förvaltning	71 080	74 774
Summa	**214 348**	**454 026**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	86 250
Sociala avgifter	23 805	26 091
Summa	**123 805**	**112 341**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 833 381	283 833 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**283 833 381**	**283 833 381**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 768 026	-4 659 482
Årets avskrivning	-2 108 544	-2 108 544
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 876 570**	**-6 768 026**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**274 956 811**	**277 065 355**
I utgående restvärde ingår mark med	*30 706 034*	*30 706 034*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 481 000	101 755 000
Taxeringsvärde mark	36 453 000	38 597 000
Summa	**142 934 000**	**140 352 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	259 318	259 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**259 318**	**259 318**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-90 762	-64 830
Årets avskrivning	-25 932	-25 932
Utgående ackumulerad avskrivning	**-116 694**	**-90 762**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**142 624**	**168 556**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 111	0
Skattefordringar	2 896	5 193
Övriga fordringar	1 002	94 872
Summa	**7 009**	**100 065**

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 752	23 840
Försäkringspremier	26 638	25 368
Kabeltv/Bredband	19 251	19 080
Förvaltning	18 619	17 770
Summa	**145 260**	**86 058**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,73 %		12 240 750
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,73 %		12 240 750
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	1,44 %	14 545 832	15 124 760
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	2,73 %	16 705 000	16 705 000
Nordea	2029-10-17	2,85 %	12 000 000	
Nordea	2029-10-17	2,85 %	12 000 000	
Summa			**55 250 832**	**56 311 260**
Varav kortfristig del			31 250 832	25 060 428

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 356 192 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 178	3 889
El	84 891	94 991
Beräknat revisionsarvode	21 600	26 600
Utgiftsräntor	206 982	281 960
Sociala avgifter	31 467	28 278
Förutbetalda avgifter/hyror	376 383	367 880
Styrelsearvoden	100 150	90 000
Summa	**824 651**	**893 598**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 895 500	56 895 500

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Övergång från K2 till K3 Enligt nya riktlinjer från Skatteverket införs 25% moms på garage- och parkeringsplatser from 1 oktober 2026 och anpassningar till denna förändring kommer att ske under året. Omläggning av 2 lån kommer att ske under september.

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker kommun

Ann-Christin Wallin
Vice Ordförande

Carola Fransson
Styrelseledamot

Ingvar Jungenäs
Ordförande

Mats Fridblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 11:08

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 15:53

DOCUMENT ID:
SyzDCtvC2-l

ENVELOPE ID:
HyWDCKw02be-SyzDCtvC2-l

DOCUMENT NAME:
Brf Kanalhusen, 769631-3407 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
c692930ce0615d82e806ccece16a6138aabf7a9e46235d59bf471fada0fc76dda55e85f801704662469432c41e1a53fc0dea6a63f6d1dd2cc247662df3ea6ff0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingvar Jungenäs	**Signed**	**16.04.2026 16:33**	**eID**	**Swedish BankID**
ingvar@jungenas.com	Authenticated	16.04.2026 16:32	Low	IP: 193.235.203.110
2. Ann-Christin Wallin	**Signed**	**16.04.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID**
wallin919@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 16:57	Low	IP: 194.68.56.33
3. CAROLA BRITT-MARI FRANSSON	**Signed**	**18.04.2026 14:52**	**eID**	**Swedish BankID**
cfransson1956@gmail.com	Authenticated	18.04.2026 13:50	Low	IP: 83.245.240.99
4. Mats Fridblom	**Signed**	**20.04.2026 10:06**	**eID**	**Swedish BankID**
mats.fridblom@gmail.com	Authenticated	18.04.2026 13:30	Low	IP: 95.194.213.104
5. TOMAS RANDÉR	**Signed**	**21.04.2026 11:08**	**eID**	**Swedish BankID**
tomas@retora.se	Authenticated	21.04.2026 11:05	Low	IP: 135.225.118.16

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

RETORA
REVISION & RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kanalhusen
Org.nr 769631-3407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanalhusen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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.

Hyv0Fw03-x-HkwRtDRn-e

- 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 Kanalhusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Täby enligt digital signering

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Hyv0Fw03-x-HkwRtDRn-e

SEALED BY Verified HYV0FW03-X-HKWRTDRN-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 11:11

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 15:53

DOCUMENT ID:
HkwRtDRn-e

ENVELOPE ID:
Hyv0Fw03-x-HkwRtDRn-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kanalhusen 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
64d9a869027117bdfdb27daa428c5b780d304e3d15343
bd777efb86fd8245d1c4c546b08594abe170cf4b4bab73
55989c4ce71cc7f56637164156c34bdc14372

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS RANDÉR	Signed	21.04.2026 11:11	eID	Swedish BankID
tomas@retora.se	Authenticated	21.04.2026 11:10	Low	IP: 135.225.118.16

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed