



# Årsredovisning 2023



**Brf Kanalhusen**

**Org nr 769631-3407**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kanalhusen, med säte i Österåkers kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2019.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Hacksta 1:4, 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:82 den 16 januari 2017. Föreningen förvärvade därefter fastigheterna Berga 11:97 och 13:2 den 12 december 2018. Föreningen förvärvade fastigheterna Hacksta 1:51, 1:84 och 1:85 2023. Fastigheterna är belägna i Österåkers kommun.

Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus med totalt 50 bostadsrätter. Föreningen har solceller installerade på två av flerbostadshusen (Höjdvägen 13-15) samt bergvärme (Höjdvägen). Den totala boytan är 4 211 kvm och lokalytan är 425 kvm (garage). Föreningen disponerar 56 uthyrningsbara parkeringsplatser, varav 20 carport och 18 garageplatser samt 18 p-platser. Utöver det ett antal gästplatser.

#### 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

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlem samt ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

#### Gemensamhetsutrymmen

- Bastu – Höjdvägen 13
- Gym – Höjdvägen 13
- Gästlägenhet – Höjdvägen 13
- Växthus – Höjdvägen 13-15
- 1 uteplats/grillplats Höjdvägen
- 1 uteplats/grillplats Centralvägen
- 1 uteplats Höjdvägen 15
- Vinförråd 20 fack - Höjdvägen 11

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår ej under de första 15 åren efter värdeåret enligt gällande regler under perioderna 2019-2033 (Kanalvillorna), 2021-2035 (Kanalhöjden/Villa Italia) och 2022-2036 (Kanalbodarna). Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastigheternas taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 107 730 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 097 000 kr och markvärdet är 22 633 000 kr. Värdeåren är 2018 (Kanalvillorna), 2020 (Kanalhöjden/Villa Italia), (Kanalbodarna) Detta framgår först 2024.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 oktober 2021.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Fram tills dess att en underhållsplan är framtagna sätts medel av enligt avsättningsplanen i föreningens ekonomiska plan.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2023 haft följande sammansättning:

Ann-Christin Wallin	ordförande
Lars Carlsson	vice ordförande
Cathrin Norrman	sekreterare
Christian Abelin	ledamot
Mårten Widborg	ledamot
Ingvar Jungenäs	suppleant
Mats Pearson	suppleant
Åse-Marie Ärlig	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Tomas Randér  
Malena Wegin

auktoriserad revisor, Retora Revision & Redovisning AB  
revisorssuppleant

Valberedning

Bengt Haver  
Åke Sjögren

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året har bjudit hela föreningen på många utmaningar både rent praktiskt som omvärldsmässigt. Utöver att förvalta, planera och informera, har händelser i omvärlden mer och mer påverkat föreningen rent ekonomiskt, inte minst när det gäller stigande räntor.

Stor del av styrelsens arbete under 2023 har fortsatt handlat om att fastställa rutiner, riktlinjer, gå igenom och kontrollera dokumentation, etablera nya kontakter med avtalsparter och annat väsentligt arbete för föreningens bästa.

- Styrelsen har också under 2023 haft löpande kontakt med Bostadsrätterna för expertis och hjälp i ett flertal frågor även Svenska Bolån har bidragit med sin expertis avseende omläggning av lån.
- Genomfört under 2022 beslutade avgiftshöjningar i januari och april 2023.
- Extrastämma 18 februari 2023 avseende förfrågan om MBA-affärsförslag tomtlott. MBA beslutade sedan att ej köpa tomtlotten.

- Flertalet möten med MBA inför och i samband med övertagande av Kanalbodarna som genomfördes under hösten 2023. 6 lägenheter i 3 huskroppar på fastigheterna Hacksta 1:51, 1:84, 1:85 benämnda "Kanalbodarna". Föreningen lagfaren ägare till fastigheterna december 2023.

- Med stöd av Svenska Bolån upphandlades ett lån med förfallodag 2022-10-24 , 16 704 500 kr tillsammans med slutlikvid för Kanalbodarna. Detta resulterade i två lån på 12 240 750 vardera, löptid 2025-10-15, ränta 4,73%, Nordea.

- Amortering av lån enligt budget och ekonomisk plan.

- Omförhandlat/slutit ett antal nya avtal med syftet att sänka föreningens kostnader;

- o Omförhandlat avtal med Infometric, individuell mätning av el- och vattenförbrukning

- o Omförhandlat avtal med SAPPÄ, TV-utbud

- o Nytt avtal med Simpleko avseende ekonomisk förvaltning, from 1/1-2024, samt uppsägning av avtalet med Fastum

- o Nytt avtal med Vattenfall avseende el, rörligt avtal för tillfället

- o Nytt avtal med Remondis avseende hämtning av återvinningsmaterial.

- Sökt och erhållit elstöd.

- Täta kontakter med Fastum avseende rutiner för Godkännande av nya medlemmar, fakturahantering, avtalshantering och mycket annat som har med den ekonomiska förvaltningen att göra.

- Dialog med förvaltningsbolag SAB avseende avtalat uppdrag och framtid.

- Arbete avseende föreningens systematiska Brandskyddsarbete och framtida processer såsom löpande kontroll enligt ronderingschema och praxis.

- Policy för andrahandsuthyrning framtagen (publiceras 2024) .

- Lansering av "Vinkällaren". Inredning, demo och öppet hus, samt uthyrning av 7 st. vinfack.

- Inköp av fyra brandsläckare samt montering av dessa på Höjdvägen 11, 13 och 15.

- Uppstartarbete och förlängning för kommande säsong 2024 med ny entreprenör avseende trädgård och grönområden.

- Särskilt trädgårdsarbete Centralvägen. Häck och vass, rensat kring diken, fått i ordning på gränsen mot grannen norrut, samt att häcken mellan kanalbodarna och kanalvillor och vissa markarbeten avvecklats genom Kommunens omsorg.

- Förstärkt relation med kommunens ansvarig för park och anläggning efter kontakter avseende arbeten på Centralvägen.

- Föreningen har tagit in synpunkter från medlemmar och svarat kommunen, gällande annonserat förslag avseende att skapa ett promenadstråk med gångväg och belysning utmed kanalens västra sida, norr om Hackstabron.

- Löpande informationsutskick till föreningens medlemmar.

- Kompletterat och reviderat information på hemsidan.

#### Teknisk status – utfört underhåll 2023

- Åtgärdat långvarigt fel på anläggningen för elbilsladdning Centralvägen
- Gemensam vår- och höstyra (fixardagar med förtäring)
- 2 filterbyten februari / november Höjdvägen 11-13-15
- OVK inklusive rengöring planerat och genomfört i samtliga fastigheter enligt föreningens underhållsplan (ej Kanalbodarna)
- 2-årsbesiktning av italienska villan samt slutfört åtgärder efter tvåårsbesiktning på Höjdvägen (förutom italienska villan)

#### Planerat underhåll 2024

- 5-års besiktning Kanalvillorna samt Höjdvägen 13-15, preliminärt november/december
- Filterbyte Höjdvägen 11-13-15, preliminärt juni/ december
- Underhåll av trädgårdsmöbler samt dela av trädetaljer såsom ledstång, skärmplank grillplatsen mm.

#### Väsentliga händelser efter årets slut

- Genomfört avgiftshöjning, 1 januari 2024
- Ordinarie föreningsstämma 23 maj 2024
- Hjärtstartare anskaffas och monteras upp på Centralvägen enligt årsmötesbeslut 2023
- Röstning nr 2 i samband med årsstämman 2024, avseende stadgeförändring från årsmötet 2023.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (77) medlemmar. Under året har 8 (4) medlemmar tillträtt och 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (3) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 085	3 116	968	0
Resultat efter finansiella poster	-1 089	-997	-534	0
Soliditet (%)	79,4	81,6	78,9	82,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	804	585	178	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 271	10 702	10 810	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 510	11 782	11 901	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	190	19	0
Räntekänslighet (%)	16,8	20,1	66,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	146	62	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,6	78,6	77,4	0,0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på föreningens omkostnader, i första hand räntekostnader och andra väsentliga leverantörers avgifter som har ökat, påverkade av omvärldsläget under senaste åren. Som relativt ny förening så påverkar även föreningens avskrivningar i hög grad till det negativa resultatet. Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån att fortsätta kunna stiga något då ett av föreningens lån skall läggas om till hösten. Styrelsen har vidtagit många åtgärder för att balansera ekonomin, men omvärlden styr flera stora områden och särskilt ränteläget vi inte kan påverka. Baserat på föreningens väsentliga kostnader och budget anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen.



### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 319 500	183 650	-718 012	-996 752	<b>224 788 386</b>
Disposition av föregående års resultat:		637 000	-1 633 752	996 752	<b>0</b>
Årets resultat				-1 089 464	<b>-1 089 464</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>226 319 500</b>	<b>820 650</b>	<b>-2 351 764</b>	<b>-1 089 464</b>	<b>223 698 922</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 351 764
årets förlust	-1 089 464
	<b>-3 441 228</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	637 000
i ny räkning överföres	-4 078 228
	<b>-3 441 228</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 085 402	3 115 920
Övriga rörelseintäkter	3	221 270	20 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 306 672</b>	<b>3 136 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 564 115	-1 332 795
Övriga externa kostnader	5	-394 420	-243 749
Personalkostnader	6	-106 719	-104 749
Avskrivningar		-2 258 789	-1 840 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 324 043</b>	<b>-3 522 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 371</b>	<b>-385 566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 400	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 493	-611 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 072 093</b>	<b>-611 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 089 464</b>	<b>-996 752</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 089 464</b>	<b>-996 752</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	248 467 865	215 372 937
Mark		30 706 034	24 029 138
Laddstationer	8	194 488	220 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>279 368 387</b>	<b>239 622 495</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 368 387</b>	<b>239 622 495</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 884	2 326
Övriga fordringar	9	1 812 266	35 736 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 358	110 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 879 508</b>	<b>35 849 813</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		352 259	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>352 259</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 231 767</b>	<b>35 849 813</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 600 154</b>	<b>275 472 308</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 319 500	226 319 500
Fond för yttre underhåll		820 650	183 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>227 140 150</b>	<b>226 503 150</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 351 764	-718 012
Årets resultat		-1 089 464	-996 752
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 441 228</b>	<b>-1 714 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 698 922</b>	<b>224 788 386</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	39 684 032	32 408 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 684 032</b>	<b>32 408 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 206 156	17 205 656
Leverantörsskulder		139 102	165 296
Skatteskulder		3 826	16 116
Övriga skulder		0	66 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	868 116	821 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 217 200</b>	<b>18 275 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 600 154</b>	<b>275 472 308</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 089 464	-996 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 258 789	1 840 928
Förändring skatteskuld/fordran		-12 290	-114 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 157 035</b>	<b>729 842</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-558	839
Förändring av kortfristiga fordringar		34 330 678	-34 483 018
Förändring av leverantörsskulder		-26 194	63 200
Förändring av kortfristiga skulder		-30 566	132 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>35 430 395</b>	<b>-33 556 370</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		-42 004 682	34 425 000
Förändring av långfristiga skulder		7 275 844	-501 156
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-34 728 838</b>	<b>33 923 844</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>701 557</b>	<b>367 474</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 291 371	923 896
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 992 928</b>	<b>1 291 370</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 945 270	2 064 888
Hyror förråd	35 971	31 200
P-platser och garage	472 767	504 800
Kabel-TV och bredband	190 068	167 904
Elavgifter	368 948	332 387
Vattenavgifter	72 378	67 741
Outhyrda garage och p-platser	0	-53 000
	<b>4 085 402</b>	<b>3 115 920</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	27 618	0
Elprisstöd	155 569	0
Övriga intäkter	38 083	20 736
	<b>221 270</b>	<b>20 736</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 878	50 019
Trädgårdsskötsel	85 501	70 184
Städkostnader	79 263	76 261
Snöröjning/sandning	10 938	55 188
Serviceavtal	16 060	0
Hisservice/besiktning	22 530	21 546
Portar	1 755	3 440
Vägförening	4 571	2 631
Reparationer	46 819	38 373
Planerat underhåll	127 722	36 831
Fastighetsel	794 810	533 218
Vatten och avlopp	186 182	145 887
Avfallshantering	70 521	63 524
Försäkringskostnader	63 960	58 201
Kabel-TV	90 313	79 970
Bredband	-117 600	88 200
Förbrukningsinventarier	4 506	6 833
Förbrukningsmaterial	17 386	2 489
	<b>1 564 115</b>	<b>1 332 795</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	14 673	14 770
Datorkommunikation	2 727	2 975
Hemsida	6 747	646
Porto	300	509
Föreningsgemensamma kostnader	16 003	5 452
Revisionsarvode	28 725	18 750
Ekonomisk förvaltning	137 157	116 644
Bankkostnader	138 290	1 780
Juridisk konsultation	11 250	0
Underhållsplan	0	52 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	5 670
Övriga poster	32 788	24 053
	<b>394 420</b>	<b>243 749</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	87 500	90 000
Sociala avgifter	19 219	14 749
	<b>106 719</b>	<b>104 749</b>

### Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 799 562	217 799 562
Inköp	35 327 785	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 127 347</b>	<b>217 799 562</b>
Ingående avskrivningar	-2 426 625	-611 629
Årets avskrivningar	-2 232 857	-1 814 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 659 482</b>	<b>-2 426 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>248 467 865</b>	<b>215 372 937</b>
Taxeringsvärden byggnader	85 097 000	85 097 000
Taxeringsvärden mark	22 633 000	22 633 000
	<b>107 730 000</b>	<b>107 730 000</b>

### Not 8 Laddstationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 318	259 318
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 318</b>	<b>259 318</b>
Ingående avskrivningar	-38 898	-12 966
Årets avskrivningar	-25 932	-25 932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 830</b>	<b>-38 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 488</b>	<b>220 420</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	166 339	14 000
Momsfordran	5 258	6 391
Avräkningskonto förvaltare	1 640 669	1 291 371
Fordringar entreprenör	0	34 425 000
	<b>1 812 266</b>	<b>35 736 762</b>



### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	10 777	10 074
Kabel TV	23 775	23 339
Bostadsrätterna	5 760	5 760
Hemsida	2 727	2 727
Otis	17 418	16 912
Vägförening	3 900	2 621
Fastum	0	29 992
Upplupen elintäkt	0	19 300
	<b>64 357</b>	<b>110 725</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,440	2026-09-16	15 703 688	16 204 844
Nordea Hypotek	1,050	2024-09-18	16 705 000	16 705 000
Nordea Hypotek	4,730	2025-10-15	12 240 750	0
Nordea Hypotek	2,757	2023-01-24	0	16 704 500
Nordea Hypotek	4,730	2025-10-15	12 240 750	0
			<b>56 890 188</b>	<b>49 614 344</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 206 156	-17 205 656

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 501 156 kronor  
Lån som förfaller inom ett år: 16 705 000 kronor

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	213 736	176 834
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	28 278	28 278
Revision	21 600	13 500
Fastighetsel	185 825	98 683
Fastighetsskötsel	0	4 604
Avfallskostnader	1 919	2 169
Bredband	0	117 600
Förutbetalda avgifter och hyror	326 758	289 676
	<b>868 116</b>	<b>821 344</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	56 895 500	50 115 500
	<b>56 895 500</b>	<b>50 115 500</b>

Åkersberga enligt digital signatur

Ann-Christin Wallin  
Ordförande

Lars Carlsson

Cathrin Norrman

Christian Abelin

Mårten Widborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor

## 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 2023.

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 2023-12-31 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.

- 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signering

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ann-Christin Wallin

Styrelseledamot ordförande

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 50dd81fa0afb9e[...]2af0659e58c26

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-05-15 08:13:07 UTC



## MÅRTEN WIDBORG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 4b74fa91233213[...]dd287d1aab949

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-15 08:18:50 UTC



## CHRISTIAN ABELIN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 7f543b274b04c9[...]a4d648f084e18

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-15 08:24:15 UTC



## CATHRIN NORRMAN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: 1313fbe0f67974[...]0fcba9789e5be

IP: 193.235.xxx.xxx

2024-05-15 08:31:12 UTC



## LARS CARLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: b23144f455dc6c[...]fffbba75c1fde

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-05-15 09:40:12 UTC



## TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-05-15 09:51:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: M0HMI-Q06A5-6HGB2-NKJ8-24QZ1-8C0YL

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>