



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanalbrinken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 21

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.

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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISBJÖRNEN 4	1997	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1944

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 696 kvm. Byggnadernas totalyta är 696 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Jawad Jamil Radaa	Ordförande
Claes Mikael Leandersson	Kassör
Håkan Andreas Jensgård	Styrelseledamot
Nour Deghlawi	Suppleant
Reneé Nygård	Suppleant

Valberedning

Mikael Leandersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-27. Val av revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-30. Val av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2004	●	Omläggning av tak
2005	●	Stambyte
2011-2012	●	Fönsterbyte
2013	●	Tvättmaskin - blå - Rep av lucklås, byte av databox samt byte av kretskort för programstyrning Byte av radonfläkt och torkrumsfläkt Skorstenar - Div lagningar mur och plåt Entredörr - Lackad, nytt glas OVK - Godkänd
2014	●	Trygghetsbesiktning av lägenheter och tvättstuga. Anticimex - Varje lägenhet har fått ett besiktningsprotokoll. Och är befriade från självrisk vid en eventuell vattenskada förutsatt att de har åtgärdat de punkter som Anticimex hade anmärkning på, eller om lägenheten var godkänd.
2015	●	Lagningar av grund och räcke vid källare Tvättmaskin - blå - Byte av trumma i maskinen
2018	●	Renovering fasad - Renovering av fasad och balkonger Borttagning av stort getingbo - uner renovering av taket upptäcktes ett stort getingo. Renovering tak - Nya takpannor samt ny takplåt Utomhusbelysning - Nya efter fasadputs
2019	●	Nya elinstallationer i trapphuset
2019-2020	●	Energideklaration - Vi kommer att få resultatet under 2020
2021	●	Renovering tvättstuga - Nya maskiner samt nytt ytskick Klottersanering Stamspolning
2021-2022	●	OVK

2022 ● Anticimex besiktning - Se beskrivning från tidigare besök 2014

2023 ● Reparation av fuktskada i föreningslokalen

Avtal med leverantörer

Skötsel av tvättstuga	Tvättstugeteknik
Städning av trapphus och källare	Renée Nygård
El	Fortum
Fjärrvärme + Vatten + Nät	Telge Nät
Bredband	Telenor
Lån	Swedbank
Försäkringar	Söderberg & Partner
Bank	SBAB

Övrig verksamhetsinformation

BRF KANALBRINKEN

Brf Kanalbrinken - en mindre personlig förening med 14 lgh - ligger på absolut bästa läget i hela Södertälje - centralt med 70 m från kanalen och alla de nybyggda husen som grannar (runt 50 000 sek/kvm) - granne med Södertälje Sjukhus och akuten - nyanlagda kanalpromenader och uteträning - båtklubb - minigolf-bana - natur-reservat med skidbacke - vackra sandstränder med badmöjligheter och fiske - Butiker & Service i många områden nära och mycket annat - endast 7 min promenadväg från Södertälje centrum på andra sidan kanalen.

Ett fantastiskt ställe att bo på - vi har äldre och unga och människor i karriären i huset och andra kategorier - en bra blandning.

Huset är från 1944 med mycket charm. Brf Kanalbrinkens fastighet från

1944 genomgick fasadrenovering, balkongrenovering, plåtarbeten och fick nya entrétak. Entreprenaden genomfördes 2018.

2021 genomfördes helrenovering av tvättstuga med nya - State of the Art

- maskiner med 70% mindre elförbrukning mot de gamla - nya ytskikt med få personer som delar och många lediga tider.

I övrigt så har det varit stambyte 2005 - fönsterbyte 2011-2012 - renovering av tak 2018 - OVK 2021-2022 och säkerhetsdörrar i alla lägenheter och mycket mer.

I dag arbetar styrelsen aktivt löpande på att uppgradera avtal för bättre innehåll och pris - optimera kostnader och förbättra ekonomin - vi önskar utveckla föreningen bortanför vanlig passiv konventionell förvaltning och skapa fördelar och lösningar för medlemmarna som hänger samman i en helhet - inte bara spridda beslut utan integration över tid.

Det ligger vid Södertälje kanal vid det som nuförtiden kallas för Södertälje Riviera - på andra sidan Elite Hotels Ad Astra - Tom Tits och Astrazeneca med utsikt över vackra Snäckviken med solnedgången.

Föreningens styrelse är nu inne i en fas där vi går igenom och uppgraderar allting - avtal - funktioner och rutiner och själva sättet att arbeta på och relationerna till leverantörerna. Vi driver och utvecklar genom aktiv kreativ förvaltning som kommer skapa många nya fördelar och förmåner med nya funktioner för medlemmarna samt även en god ekonomi. Som någon sade i huset: Kanske dags att prova något nytt!

Om medlemmarna i framtiden skulle vilja återgå till passiv konventionell förvaltning är det alls inga problem - då avgår gärna nuvarande styrelse för att släppa fram en styrelse som bättre matchar medlemmarnas önskemål - men för nu - så provar vi medvetet något nytt.

Är vi framgångsrika så är det dock tveksamt om någon skulle vilja förändra och gå tillbaka till det som var - vi siktar på att driva och utveckla nya funktioner framöver varav en del kommer vara unika för denna förening - alltsammans kommer antagligen göra att man löpande får mer för samma avgift istället för tvärtom. Vi satsar på en liten styrelse som snabbt kan gå igenom ärendena - undersöka saken - ta beslut och exekvera men även smidigt kan ompröva och ta nya beslut om något inte blev enligt förväntan. Vår kreativa förvaltning innebär också att alla beslut hänger samman och samverkar strategiskt på lång sikt så att mervärde skapas där $2 + 2 = 5$ som inte annars skulle finnas med reaktiva beslut lite efter i kurvan och utan sammanhang.

Därför så finns det inga direkta förväntningar eller krav att engagera sig på medlemmarna i föreningen - då det inte finns några goda effekter att tvinga samman folk - kanske även utan tid - intresse eller kanske även förmåga - men om man har tid, lust, intresse eller kanske en speciell förmåga så är det alltid välkommet och vi hittar en plats för dig. Vi satsar istället på en organisk kultur av engagemang som spirar ur egen inspiration och ur eget intresse - som i slutändan skapar ett naturligt ekosystem som berikar. Det handlar mer om att samlas om det finns projekt som behöver detta och om man har något att säga på stämman. Vi vill göra allt så enkelt som möjligt för medlemmarna men optimerat.

NYA AVTAL - VÄRMESYSTEMET - NYTT ELAVTAL - TVÄTTSTUGAN Vi tog in alla gamla avtal och håller på att förnya eller avsluta dessa.

Vi har gått igenom värmesystemet och kommer kalibrera detta perfekt under januari-februari 2025.

Det kan även tänkas om kalkylen för detta ser bra ut att vi tilläggsisolerar lite på vinden.

Det kommer inledas ett större arbete med att ta ett helhetsgrepp på energi och E-märkning.

Vi har även fått ett mycket bättre elavtal för föreningens fastighet (inte era privata elbolag) - nytt bredbandsavtal som kommer gälla från den 1 mars 2025 - vi tittar och bevakar på längre sikt möjligheterna med gruppelavtal IMD som kommer pressa ned elräkningen men kräver en mindre investering för att installera.

Vi gick också igenom den nyrenoverade tvättstugans service-avtal och fann att det är väl värt priset med ett mycket trevligt och kompetent serviceföretag. Tvättstugan i sig är State of the Art - den bästa och senaste utrustningen i hela branschen med få som delar på stugan och många lediga tider.

NYA AVTAL - BANKLÅN OCH FÖRSÄKRINGSBOLAG Efter denna första insats kommer nya låneavtal med förhoppningsvis bättre räntor och vi ser även över försäkringarna grundligt. Vi kommer ta två stora omtag med banker och försäkringsbolag för att få bästa avtal framöver och detta arbete påbörjas i januari 2025. Jag kan lägga till att det verkar som vi har mycket bra timing för just att förnya låneavtalen som går ut i mars-april 2025. Riksbankens ränta är nu på väg mot 2% och prognosen är löpande sänkningar. .

(Uppdatering: Vi kommer övergå till Nordea med 2,92 % på 1 år från någonstans i april 2025 med mycket lägre räntekostnader än det som var.)

KVALITETEN I STYRELSEARBETET - ADMINISTRATIV OCH KREATIV FÖRVALTNING Något som känns alltmer viktigt och avgörande i dessa förändringens tider med nya krav är själva kvaliteten på styrelsearbetet. Detta arbete kommer drivas under hela 2025 och vidare tills allting sitter.

Vi kommer gå igenom våra respektive roller och rutiner och även skapa ett nytt slags sätt att arbeta på över året - en dynamisk och kreativ ordning för att driva och utveckla föreningen - integrerad med administration för ekonomisk förvaltning och logistik. Detta kommer antagligen ge oss fördelar framför många andra Brf bortsett från fördelarna i sig som kommer skapas i föreningen och för medlemmarna.

Byråkratisk administrations ordning kommer finnas på administrationen men inte på själva arbetet med att driva och utveckla föreningen. Där vill vi skapa istället något som kan kallas för aktiv kreativ förvaltning - kort beskrivet - som varje annat mycket väl fungerande litet företag drivs. Denna nya uppdelning kommer antagligen vara mycket gynnsam för denna förenings utveckling framöver - vi kommer säkert återkomma till detta senare.

GENOMGÅNG AV ALLA OPTIONER OCH AFFÄRSUTVECKLING Vi kommer även gå igenom senare under 2025 ett stort antal optioner som erbjuds föreningen av diverse leverantörer - vi kommer även löpande besöka diverse events för vidare möten och aktiv affärsutveckling med aktörerna på marknaden istället för passiv statisk förvaltning och även skapa nya nätverk och även plattformar på Internet med nya funktioner.

Vi kommer även sålla ut leverantörer och bara behålla de allra bästa då detta är att ses som en kvalitativ resurs - vi kommer även bedriva aktivt kreativt arbete för att leverantörerna skall kunna vilja själva arbeta med oss som partners istället för bara som beställare - för ökade möjligheter och för att det kan löna sig stort för bägge parter. Detta är ett strategiskt arbete på längre sikt som kommer löna sig.

Vi kommer arbeta strategiskt och kreativt för att löpande förbättra ekonomin och skapa kvalitativa fördelar.

EKONOMI FÖR ARVODE - UNDERHÅLLSPPLANER OCH NYA INVESTERINGAR

2025 kan ses som en start för den nya styrelsen - med gamla avtal förnyade eller avslutade och nya bättre avtal ingångna och att ständigt bevaka alla nya intressanta möjligheter och erbjudanden som ges.

Ny arbetskultur för den nya styrelsen och vi går - ständigt aktivt och drivande i kreativ anda - igenom nya möjligheter för föreningen. Med detta kommer vi lägga en mycket bra grund för vidare positiv och även kreativ utveckling för föreningen - med många nya fördelar för medlemmarna varav en del helt unika - och förhoppningsvis ökat värde för hus och lägenheter på flera olika sätt och väl avvägda avgifter.

Allt detta är möjligt då en av medlemmarna i nya styrelsen - den medlemmen som har bott längst av alla i huset - i över 20 år - har lång träning och erfarenhet av att driva egen kultur-verksamhet kreativt och konstnärligt med löpande kommersiella resultat. En mix av kreativ process - entreprenörskap och även en touch av personlig utveckling.

Denna special förmåga ställs nu till föreningens förfogande så länge den önskar - dags att ge tillbaka.

Slutligen, den nya styrelsen arbetar idag nästan helt utan ersättning på grund av underskottet i resultatet från tidigare - vilket inte är helt optimalt - varken för styrelsen eller för föreningen. Vi kommer arbeta vidare på att kunna ge styrelsen god ersättning för ett gott arbete och ömsesidig win-win som levererar löpande resultat med god utveckling för föreningen. Detta kommer bland annat upp på stämman och i andra fasen av arbetet med att skapa bättre ekonomi som löpande kan bestrida underhållsplaner - arvode för styrelse och i förlängningen lönande investeringar för utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

NYA BANKLÅNE-AVTAL - AVGIFTSHÖJNING - BALANSERING AV RESULTAT Vi går igenom alla avtal och optimerar allting.

Detta inkluderar även nya låneavtal för 2025 - vi tar ett rejält omtag på både banker och försäkringsbolag. Vi kommer få minskat underskott enligt budgeten men resultatet bör i längden balansera så det blir en avgiftshöjning fr.o.m. den 1 mars 2025.

Denna beskedliga avgiftshöjning på 10% skall ses mot en inflation enligt Bostadsrätterna på 25% på två år med ökade kostnader för landets BRF - och även att föreningen inte drivits optimalt under många år - något som vi kommer ändra på framöver.

Med detta kommer antagligen resultatet balanseras och vi får återkomma om detta längre fram när vi gör en utvärdering. Ändå, på många sätt ser saker bra ut för föreningen - vi ligger inte utanför den rekommenderade ramen på alla nyckeltal - även efter avgiftshöjningen - och även vid en jämförelse med avgifter i det lokala området. Med löpande gott arbete kommer allting förbättras och det finns nu en god anledning till positiv framtidsprognos av många anledningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

NYTT STÄDAVTAL - NYTT ELAVTAL - NYTT BREDBANDSAVTAL - STAMSPOLNING - BANKLÅN - FÖRSÄKRINGAR - EKONOMISK FÖRVALTNING - OPTIMERADE KOSTNADER - POSITIVA FRAMTIDSUTSIKTER Vi har avslutat städningen med Veteranpoolen och nu sköter Reneé detta åt oss istället Inhouse - billigare, personligare och bättre.

Vi kommer från den 1 mars 2025 få ett nytt elavtal för fastigheten som är billigare än det som var.

Vi kommer göra nytt avtal för bredband och uppgradera från 100MB till 1000MB - det kommer antagligen bli SBC-TELIA med både TV och bredband för ett mycket billigt pris för 219 sek/mån - bästa avtalet helt enkelt av dem alla och vi passar på att uppgradera med att samtidigt dra lite bredbandskabel med uttag i fastigheten men upphandlingen för detta är inte klar än.

Vi planerar även att stamspola fastigheten 2025 där vi har tagit in en del offerter som skall gås igenom av styrelsen.

Vi kommer gå igenom nya låneavtal med bankerna - våra lån går ut nu snart i mars-april 2025 - det kommer antagligen bli en bättre ränta på dessa då räntorna är snabbt på väg ned och prognostiseras allmänt att sjunka under ett par år framöver. Vi kommer samtidigt söka en kreativ relation med bankkontakterna för ett löpande arbete med affärsutveckling för föreningen. Detta kommer säkert skapa den sista nödvändiga optimeringen för att uppnå balans i resultatet och få bort underskottet.

Vi utvärderar detta längre fram 2025 och återkommer på detta om nödvändigt.

Vi kommer även gå igenom försäkringsbolagen för att säkra framför allt kvaliteten på tjänsten som inte varit den allra bästa alltid - men även priset.

Med detta - nya bättre avtal - optimerade kostnader - balans i resultatet och god kreativ kvalitativ ordning i styrelsearbetet så kommer vi vara nöjda för år 2025 och kan se positivt på framtiden.

Antagligen kommer det hända löpande mer än detta men detta är grund--ambitionen.

Övriga uppgifter

Till medlemmarna - kommande nya medlemmar - mäklare och leverantörer och andra med intresse för Brf Kanalbrinken.

Vi önskar medvetet uppdatera och anpassa till tidens förändrade krav och sättet man arbetar på i en Brf.

Vår ambition är att skapa och kombinera ökad effektivitet (att göra en sak rätt) - med ökad produktivitet (att göra rätt sak) och framför allt

- med ökad kvalitet (samverkande sammanhang - synergier) och även mening
- som endast kan göras och uppnås genom aktiv kreativ förvaltning - synergier och koncept.

Det handlar inte bara om kvantitativ optimering här utan även och än mer

- om kvalitet.

Vi kommer positionera oss medvetet för att möta framtiden och vara lite före i kurvan redan nu.

De företag och organisationer som gör detta nu kommer blomstra - de andra kommer få det tuffare.

Vår förhoppning är att just våra medlemmar kommer få många nya fördelar och förmåner framöver.

Vår förhoppning är även att vi med leverantörerna kommer kunna skapa ökad win-win i en långsiktig strategisk relation.

Vi är inte ensamma om detta men idag ändå rätt så exklusiva - det är ändå inte ovanligt att man stöter på företag och föreningar som helt klart inser denna nya dynamik och har påbörjat ett eget förändringsarbete då de har insett att vi nu finns i en tydlig övergång

- det gäller framöver inte så mycket att följa vinden... som att vara den

- vilket innebär att agera med integritet och aktivt driva och utveckla sin domän med initiativ och Agency. Det är just dessa uppdaterade företag som vi önskar som leverantörer i en långsiktig relation med kreativ dynamik som skapar resultat.

Denna kreativa byggande process för med sig många goda effekter - kvantitativa och kvalitativa fördelar - mervärde och ökade investeringar och nya möjligheter med många andra effekter. Det bildar en god spiral uppåt och framåt - hela tiden i dynamisk förvandling men med en inre balans - istället för det motsatta.

Vi hoppas att redovisning med nyckeltal och beskrivningarna ger en klarare bild av föreningen och även en bild av Roadmap och visioner och var vi är på väg i framtiden och som även inspirerar.

Välkommen att kontakta Brf Kanalbrinken om redovisning och beskrivningar intresserar - för boende eller intressanta förslag från leverantörer eller även andra - som matchar av alla slag.

Produktivitet, effektivitet och kreativitet Produktivitet är att göra rätt saker.

Effektivitet är att göra saker rätt.

Kreativitet driver kvaliteten i det hela...

"Själva hindret för handling främjar i verkligheten ofta handling.

Det som står i vägen blir i slutändan Vägen."

Marcus Aurelius

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	618 548	603 566	599 421	574 780
Resultat efter fin. poster	-16 779	-118 269	9 600	-496 401
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	34 323	56 256	28 128	421 843
Taxeringsvärde	9 376 000	9 376 000	9 376 000	7 340 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	855	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 595	7 712	7 830	7 948
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 595	7 712	7 830	7 948
Sparande per kvm totalyta, kr	96	37	149	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	20	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	157	144	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	69	54	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	300	247	218	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,69	1,71	-
Räntekänslighet (%)	8,67	9,02	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 134 351	-	-	2 134 351
Upplåtelseavgifter	1 434 971	-	-	1 434 971
Fond, yttre underhåll	56 256	-50 061	28 128	34 323
Balanserat resultat	-3 818 598	-68 208	-28 128	-3 914 934
Årets resultat	-118 269	118 269	-16 779	-16 779
Eget kapital	-311 289	0	-16 779	-328 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 886 806
Årets resultat	-16 779
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 128
Totalt	-3 931 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-3 931 713

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	618 548	603 566
Övriga rörelseintäkter	3	13 698	2 191
Summa rörelseintäkter		632 246	605 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-319 967	-349 122
Övriga externa kostnader	9	-66 850	-107 622
Personalkostnader	10	-9 824	-36 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 312	-94 236
Summa rörelsekostnader		-479 953	-587 132
RÖRELSERESULTAT		152 293	18 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 211	8 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 283	-145 448
Summa finansiella poster		-169 072	-136 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-16 779	-118 269
ÅRETS RESULTAT		-16 779	-118 269

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 719 594	4 802 906
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 719 594	4 802 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 721 594	4 804 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	196 568	111 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 306	0
Summa kortfristiga fordringar		221 874	111 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 486	293 312
Summa kassa och bank		190 486	293 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		412 359	404 506
SUMMA TILLGÅNGAR		5 133 954	5 209 412

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 569 322	3 569 322
Fond för yttre underhåll		34 323	56 256
Summa bundet eget kapital		3 603 645	3 625 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 914 934	-3 818 598
Årets resultat		-16 779	-118 269
Summa fritt eget kapital		-3 931 713	-3 936 867
SUMMA EGET KAPITAL		-328 068	-311 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 112 113
Summa långfristiga skulder		0	2 112 113
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	5 286 022	3 255 785
Leverantörsskulder		27 426	25 945
Skatteskulder		44 840	43 286
Övriga kortfristiga skulder		0	13 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	103 733	69 874
Summa kortfristiga skulder		5 462 021	3 408 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 133 954	5 209 412

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 293	18 625
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	83 312	94 236
	235 605	112 861
Erhållen ränta	8 211	8 553
Erlagd ränta	-175 964	-138 805
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67 852	-17 390
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 317	-3 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 877	1 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 413	-19 430
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-81 876	-81 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-81 876	-81 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 464	-101 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	366 758	468 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	348 294	366 758

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanalbrinken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 3,5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	583 674	569 412
Bredband	25 740	25 740
Dröjsmålsränta	0	95
Pantsättningsavgift	1 719	1 050
Överlåtelseavgift	1 433	1 208
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	5 736	6 061
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	618 548	603 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	2 191
Övriga intäkter	13 698	0
Summa	13 698	2 191

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	10 915	10 420
Städning utöver avtal	0	6 267
Brandskydd	510	0
Myndighetstillsyn	1 438	1 380
Gårdkostnader	1 695	0
Snöröjning/sandning	698	461
Förbrukningsmaterial	178	1 565
Summa	15 434	20 093

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 089	8 336
Summa	1 089	8 336

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	50 061
Summa	0	50 061

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	13 461	14 868
Uppvärmning	132 548	109 334
Vatten	62 873	47 781
Sophämtning/renhållning	22 784	20 895
Summa	231 666	192 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	6 208	0
Fastighetsförsäkringar	21 960	28 014
Bredband	20 790	27 720
Fastighetsskatt	22 820	22 020
Summa	71 778	77 754

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 500
Fritids och trivselkostnader	730	0
Föreningskostnader	2 057	4 227
Förvaltningsarvode enl avtal	39 987	34 158
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	2 580	1 576
Korttidsinventarier	0	617
Administration	1 990	1 523
Konsultkostnader	0	43 269
Bostadsrätterna Sverige	0	4 290
Summa	66 850	107 622

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	7 475	30 395
Arbetsgivaravgifter	2 349	5 756
Summa	9 824	36 151

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	176 720	145 359
Dröjsmålsränta	139	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	424	89
Summa	177 283	145 448

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 920 248	6 920 248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 920 248	6 920 248
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 117 342	-2 023 106
Årets avskrivning	-83 312	-94 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 200 654	-2 117 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 719 594	4 802 906
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 106 025</i>	<i>1 106 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	3 176 000	3 176 000
Summa	9 376 000	9 376 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 087	65 087
Utgående anskaffningsvärde	65 087	65 087
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 087	-65 087
Utgående avskrivning	-65 087	-65 087
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 759	37 748
Transaktionskonto	64 452	72 553
Borgo räntekonto	93 356	893
Summa	196 568	111 194

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 392	0
Förutbet försäkr premier	10 984	0
Förutbet bredband	6 930	0
Summa	25 306	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,63 %	1 361 796	1 443 672
Swedbank	2025-01-28	3,71 %	1 812 113	1 812 113
Swedbank	2025-03-25	2,16 %	2 112 113	2 112 113
Summa			5 286 022	5 367 898
Varav kortfristig del			5 286 022	3 255 785

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 876 642 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	105	0
Uppl kostn el	484	0
Uppl kostnad Värme	14 700	0
Uppl kostn räntor	21 119	19 800
Uppl kostn vatten	5 038	0
Uppl kostnad arvoden	7 475	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 349	0
Förutbet hyror/avgifter	52 463	50 074
Summa	103 733	69 874

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 278 000	6 278 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hänvisar till övrig text.

Underskrifter

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

Södertälje

Emil Jawad Jamil Radaa
Ordförande

Claes Mikael Leandersson
Kassör

Håkan Andreas Jensgård
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor