

Brf Barken Kanalstaden
Org nr 769633-7257

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-09.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 07 maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jesper Wikström	Ordförande	2025
Marina Wange	Ledamot	2025
Klara Tronning	Ledamot	2025
Per Ax	Ledamot	2025
Åsa Karivainio	Ledamot	2025
Jenny Möcander	Suppleant	2025
Niklas Ingberg	Suppleant	2025
Klas Holm	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningsstämman reserverade två prisbaslopp, exkl. arbetsgivaravgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelningen.

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kent Lagerblad och Per Gunnarsson.

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:199 i Österåker kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 lägenheter, total boarea ca. 4 098 m². Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över sju öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsskatt/avgift i 15 år från värdeåret.

Föreningen har en enklare underhållsplan som löper t.o.m. år 2043. Föreningen har för avsikt att under 2025 upprätta en ny underhållsplan för att få bättre överblick över föreningens underhållsbehov på både kort och lång sikt.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med WIAB gällande fastighetsskötsel samt med Ojas Fönsterputs och Städ avseende lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av teknisk förvaltare, från S-AB till WIAB
- Uppgraderat avtalet med Telia, fått mer fiber och nya boxar
- Bytt till Prezero för hämtning av vår återvinning
- JM har under hela hösten, bytt ut och hängt upp nya avloppsrör under grunden, arbetet har täckts av JM's garanti för fastigheten.
- Fortsättning med OVK'n från december 2023 med en värmeinjustering. Förhoppningsvis är detta tillräckligt för att få ordning på värmeskillnaderna i våra lägenheter
- Föreningen valde att höja årsavgiften med 6 % 2024-01-01.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 768 782	3 648 866	3 298 997	3 204 421
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 489 679	-1 284 650	-730 557	-444 484
Soliditet	%	82	82	82	82
Likviditet	%	250	164	212	185
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	782	738	683	683
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	847	819		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 041	10 153	10 264	10 374
Energikostnad per kvm	kr	237	220	190	152
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	13,8	15,0	15,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,9	12,4		
Sparande per kvm	kr	77	64	396	269
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,67	89,93		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Nuvarande underhållsplan är bristfälligt och föreningen arbetar med att upprätta en ny under 2025 för att få bättre överblick över förenings underhållsbehov på både kort- och lång sikt. Underhållsplanen är en centralt verktyg för att kunna sätta långsiktigt stabil avgiftsnivå. Under året har föreningen haft underhållskostnader för OVK samt VVS arbeten vilket har påverkat resultatet negativt. Räntekostnaderna för året har varit högre än tidigare år vilket även det har påverkat resultatet negativt för året.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	125 022 000	65 578 000	426 067	-2 172 263	-1 284 650
Reservering till yttre fond			122 940	-122 940	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 284 650	1 284 650
Årets resultat					-1 489 679
Belopp vid årets utgång	125 022 000	65 578 000	549 007	-3 579 853	-1 489 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 579 853
Årets resultat	-1 489 679
	<u>-5 069 532</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	273 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-257 617
I ny räkning balanseras	-5 084 915
	<u>-5 069 532</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 489 679
Dispositioner	-15 383
	<u>-1 505 062</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	564 390
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 768 782	3 648 866
Övriga rörelseintäkter		144 662	81 973
Summa rörelseintäkter		3 913 444	3 730 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 807 522	-1 878 013
Periodiskt underhåll	5	-257 617	0
Övriga externa kostnader	6	-216 867	-218 621
Arvoden och personalkostnader	7	-157 449	-132 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 547 755	-1 547 429
Summa rörelsekostnader		-3 987 210	-3 776 718
Rörelseresultat		-73 766	-45 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	39 604	36 894
Räntekostnader		-1 455 517	-1 275 665
Summa finansiella poster		-1 415 913	-1 238 771
Resultat efter finansiella poster		-1 489 679	-1 284 650
Årets resultat		-1 489 679	-1 284 650
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 489 679	-1 284 650
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		257 617	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-273 000	-122 940
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 355 002	-1 407 590

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	226 154 576	227 660 480
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	41 850
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	175 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>226 154 576</u>	<u>227 877 393</u>
Summa anläggningstillgångar		226 154 576	227 877 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 528
Övriga fordringar	12	112 014	137 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 278	80 572
Klientmedel i SHB		606 305	861 289
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>819 597</u>	<u>1 085 626</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		898 096	1 070 210
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>898 096</u>	<u>1 070 210</u>
Summa omsättningstillgångar		1 717 693	2 155 836
Summa tillgångar		227 872 269	230 033 229

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

190 600 000
549 007

190 600 000
426 067

Summa bundet eget kapital

191 149 007

191 026 067

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-3 579 853
-1 489 679

-2 172 263
-1 284 650

Summa fritt eget kapital

-5 069 532

-3 456 913

Summa eget kapital

186 079 475

187 569 154

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

17 658 260

17 674 492

Summa långfristiga skulder

17 658 260

17 674 492

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13, 14

23 488 056
58 923
587 555

23 931 824
244 905
612 854

Summa kortfristiga skulder

24 134 534

24 789 583

Summa eget kapital och skulder

227 872 269

230 033 229

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -73 766 -45 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 722 818 1 547 429

Erhållen ränta 39 604 36 894
Erlagd ränta -1 455 518 -1 275 664

233 138 262 780

Ökning/minskning kundfordringar 6 468 -6 468
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 4 577 4 158
Ökning/minskning leverantörsskulder -185 982 165 852
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -25 299 69 434

Kassaflöde från den löpande verksamheten 32 902 495 756

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -175 063

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -175 063

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -460 000 -457 174

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -460 000 -457 174

Årets kassaflöde -427 098 -136 481

Likvida medel vid årets början 1 931 499 2 067 980

Likvida medel vid årets slut 1 504 401 1 931 499

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen beslutade att sänka årsavgiften med 10 % från 2025-01-01, styrelsen kommer fortsatt att arbeta med och se över årsavgiften framåt. Föreningen har beslutat att ta fram en ny underhållsplan under 2025 för att bättre kunna kartlägga fastighetens kommande behov.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 204 696	3 023 328
Hyror parkering	50 400	50 400
Uppvärmningsavgifter	0	37 433
Vattenavgifter	45 445	47 523
Elavgifter	208 069	230 897
Kabel-TV avgifter	166 320	166 320
Övriga hyrestillägg	75 600	75 600
Brutto	3 768 782	3 648 866
Summa nettoomsättning	3 768 782	3 648 866

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	163 826	409 361
Reparationer, löpande underhåll	252 708	282 179
Elavgifter	380 055	424 002
Uppvärmning	132 189	141 543
Vatten och avlopp	457 411	335 385
Renhållning	76 946	29 593
Försäkringar	63 556	57 717
Kabel-TV/Internet	225 054	163 724
Övriga fastighetskostnader	55 778	34 510
Summa driftskostnader	1 807 523	1 878 014

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	61 875	0
Arbete VVS	195 742	0
Summa periodiskt underhåll	257 617	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	1 511	23 599
Kontorsmaterial	3 177	0
Kommunikation	0	1 990
Porto	151	0
Revision	28 600	27 500
Föreningsmöten	1 488	10 432
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 155	76 010
Övriga förvaltningskostnader	47 115	18 208
Övriga externa tjänster	49 140	54 352
Medlems- och föreningsavgifter	6 530	6 530
Summa övriga externa kostnader	216 867	218 621

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	114 600	105 000
Arvode övrigt	8 627	0
Sociala kostnader	34 007	27 655
Kostnadsersättning	215	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>157 449</u>	<u>132 655</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 288	12 655
Övriga ränteintäkter	29 316	24 239
Summa finansiella intäkter	<u>39 604</u>	<u>36 894</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 529 520	-6 023 616
Årets avskrivningar	-1 505 904	-1 505 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 035 424	-7 529 520
Utgående planenligt värde	<u>171 672 489</u>	<u>173 178 393</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 482 087	54 482 087
Utgående planenligt värde	54 482 087	54 482 087
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>226 154 576</u>	<u>227 660 480</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<u>111 400 000</u>	<u>111 400 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165 774	-124 249
Årets avskrivningar	-41 851	-41 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 625	-165 774
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>41 851</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	175 063	0
- Inköp	0	175 063
- Omklassificeringar m m	-175 063	0
Utgående anskaffningsvärden	0	175 063
Redovisat värde	0	175 063

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 493	1 460
Övriga fordringar	110 521	135 777
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>112 014</u>	<u>137 237</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,77	2025-01-16	5 960 000
SBAB	3,26	2025-09-10	8 653 926
SBAB	3,81	2026-09-10	8 820 362
SBAB	3,82	2025-09-10	8 854 130
SBAB	2,83	2028-07-14	8 857 898
Summa skulder till kreditinstitut			41 146 316
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-40 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-23 448 056
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 658 260
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			40 946 316

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	44 600 000	44 600 000
Summa ställda säkerheter	44 600 000	44 600 000

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jesper Wikström
Ordförande

Marina Wange

Klara Tronning

Per Ax

Åsa Karivainio

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

JESPER WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 16:58:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER WIKSTRÖM

Jesper Wikström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.69

KLARA TRONNING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 07:40:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLARA TRONNING

Klara Tronning

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.150.232.2

ÅSA KARIVAINIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 12:19:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Cecilia Karivainio

Åsa Karivainio

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.119

MARINA WANGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 17:41:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Marina Wange

Marina Wange

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.27.29

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:07:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER AX

Per Ax

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.11.68

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 09:16:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.95