

Årsredovisning 2024

Brf Kanalhusen

769631-3407



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanalhusen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Österåker kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB, försäkringsgivare Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

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

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

Föreningen disponerar 56 uthyrningsbara parkeringsplatser, varav 20 carport (800.-/månad) och 18 garageplatser (1250.-/månad) samt 18 p-platser (500.-/månad). 1 garanterad p-plats/lägenhet. Majoriteten av platserna har tillgång till Laddbox/värmaruttag. Viss kö finns.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Ingvar Jungenäs	Ordförande
Ann-Christin Wallin	Ekonomi
Cathrin Norrman	Styrelseledamot, sekreterare
Lars Carlsson	Styrelseledamot, avgick dec-24
Mårten Widborg	Styrelseledamot

Valberedning

Åke Sjögren
Liann Rosdal

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Randér Auktoriserad revisor Retora Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av trädgårdsmöbler samt dela av trädetaljer såsom ledstång, skärmlank grillplatsen mm på Centralvägen. ·
Filterbyte Italienska Villan HV 11 samt Höjdvägen 13-15, genomfört 2 gånger juni och december
Reparation ventilationsenheter med anmärkning från OVK
- 2023** ● OVK samt rengöring ventilation

Planerade underhåll

- 2025** ● Filterbyte och underhåll ventilation Höjdvägen 11, 13-15
Service NIBE enheter Centralvägen 21-23 (25)
Takkontroll samtliga fastigheter
Service Värmesystem (centralt) Höjdvägen
Slamsugning dagvatten Centralvägen
Garantiåtgärder Höjdvägen 13-15 samt Centralvägen 21-23

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Sveriges fastighetsförvaltning
Individuell mätning och debitering (Hushållsel/vatten)	Infometric
Långivare	Nordea
TV	SAPPA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala vägförening. Föreningen har 5 andelar i samfälligheten.

ÅCVs uppgift är att hålla ett antal vägar inom Åkersberga i ett bra skick (asfalt, snöröjning, halkbekämpning, belysning och trafiksäkerhetsåtgärder).

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har solceller installerade på två av flerbostadshusen (Höjdvägen 13-15) samt bergvärme (Höjdvägen). Föreningen har ett antal gemensamhetsutrymmen både inom- och utomhus;

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Under våren aviserades en höjning av avgiften för en garageplats från 1 000:-/månad till 1 250:-/månad. Höjningen genomfördes under hösten.

Under hösten (oktober) löpte ett av föreningens lån ut och med stöd av Svenska Bolån inhämtades offerter från flera banker som utvärderades. Nytt lån tecknades med Nordea. Belopp 16 705 000 SEK, löptid 2 års bunden ränta 2,73%.

Amortering av lån ca 579 000 SEK/årligen.

Föreningen har tillsammans med ca 650 andra bostadsrättsföreningar anlitat Eways för administration och hantering av betalningar genom en tjänst för att ta emot betalning från de boende som laddar sin elbil. För detta skulle Eways enligt avtal behålla en del och återbetala resterande till föreningen. Pengarna har dock använts till annat inom Eways istället för att gå tillbaka till föreningarna. I augusti inleddes en rekonstruktion och i slutet av året begärdes företaget i konkurs. Eways skuld till föreningen uppgår till ca 100 000:- och iom att företaget nu har gått i konkurs, får föreningen utgå i från att endast en mindre del, om något alls av denna skuld ersätts av konkursboet.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med ny ekonomisk förvaltare trädde i kraft 1/1 2024.

Under året har avtal omförhandlats, upprättats och avslutats, med syftet att sänka föreningens kostnader;

- OTIS Uppdaterat avtal avseende Serviceavtal hissar HV 13-15
- Remonds - ny leverantör för hantering av sorterat avfall
- Epspot - ny leverantör avseende administration och mjukvara av föreningens laddinfrastruktur.
- S-AB - kompletterat befintligt avtal med tilläggstjänst för Systematiskt brandskyddsarbete och rondering
- Sweax AB - Per 1/2-2025 tar Sweax AB över den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter.
- 2 avtal har avslutats i förtid (EWAYS och S-AB).

Övriga uppgifter

Årets inleddes med Nyttårsmingel och visning av föreningens vinkällare. Under året har ett flertal sociala medlemsinitiativ genomförts, såsom Vinprovningar, Damklubbens trevliga utflykter och Herrklubbens bildande.

Även detta år var det stor uppslutning i samband med föreningens Vår- respektive Höstyra (fixardagar med förtäring). Vi blev som alltid klara fortare än planerat. Dessa dagar avrundas alltid med något gott att äta och dricka. Dessa trevliga sociala aktiviteter är mycket värdefulla för våra medlemmar.

Styrelsen har, likt tidigare år, arbetat aktivt med informationshantering och kommunikation med medlemmarna i syfte att uppdatera om vad som sker inom föreningen. Månadsutskicket har övergått till att bli ett kvartalsutskick kompletterat med löpande nyheter på hemsidan. Hemsidan revideras och kompletteras löpande.

Ytterligare en hjärtstartare har införskaffats till föreningen (enligt årsmötesbeslut 2023). Den monterades upp på Centralvägen och användes ganska omgående efter installation i samband med ett larm i närområdet.

I samband med årsstämman antogs slutligen föreningens nya stadgar, baserade Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Under året har arbetet avseende föreningens systematiska Brandskyddsarbete och framtida processer såsom löpande kontroll enligt ronderingsschema och praxis fortsatt.

I slutet av året utfördes en 5-års översyn av fastigheterna på Höjdvägen 13-15 samt Centralvägen 21-23.

Energideklarationer för samtliga fastigheter utförda och registrerade hos Boverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 051 281	4 085 402	3 115 920	968 326
Resultat efter fin. poster	-906 432	-1 089 464	-996 452	-534 362
Soliditet (%)	80	79	82	79
Yttre fond	1 457 650	820 650	183 650	-
Taxeringsvärde	140 352 000	107 730 000	107 730 000	107 730 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	804	585	178
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	81,6	78,6	77,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 372	13 510	11 782	11 901
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 147	12 271	10 702	10 810
Sparande per kvm totalyta, kr	265	280	190	19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	212	146	62
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,06	16,8	20,1	66,8

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 462 002 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 och om man bortser från dessa bokföringsmässiga poster, visar föreningen ett positivt resultat och ett bra sparande för framtiden. Se Not 18 för mer information.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	226 319 500	-	-	226 319 500
Fond, yttre underhåll	820 650	-	637 000	1 457 650
Balanserat resultat	-2 351 764	-1 089 464	-637 000	-4 078 228
Årets resultat	-1 089 464	1 089 464	-906 432	-906 432
Eget kapital	223 698 922	0	-906 432	222 792 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 078 228
Årets resultat	-906 432
Totalt	-4 984 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	637 000
Balanseras i ny räkning	-5 621 659
	-4 984 659

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	5 051 281	4 099 402
Övriga rörelseintäkter	3	229 025	207 270
Summa rörelseintäkter		5 280 306	4 306 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 833 581	-1 550 824
Övriga externa kostnader	9	-454 026	-407 711
Personalkostnader	10	-112 341	-106 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 134 476	-2 258 789
Summa rörelsekostnader		-4 534 423	-4 324 043
RÖRELSERESULTAT		745 883	-17 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 990	25 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 723 305	-1 097 493
Summa finansiella poster		-1 652 315	-1 072 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-906 432	-1 089 464
ÅRETS RESULTAT		-906 432	-1 089 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	277 065 355	279 173 899
Maskiner och inventarier	12	168 556	194 488
Summa materiella anläggningstillgångar		277 233 911	279 368 387
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		277 233 911	279 368 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 013	2 884
Övriga fordringar	13	100 065	1 812 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 058	64 358
Summa kortfristiga fordringar		214 136	1 879 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 625 268	352 259
Summa kassa och bank		2 625 268	352 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 839 404	2 231 767
SUMMA TILLGÅNGAR		280 073 315	281 600 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 319 500	226 319 500
Fond för yttre underhåll		1 457 650	820 650
Summa bundet eget kapital		227 777 150	227 140 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 078 228	-2 351 764
Årets resultat		-906 432	-1 089 464
Summa fritt eget kapital		-4 984 659	-3 441 228
SUMMA EGET KAPITAL		222 792 491	223 698 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 250 832	39 684 032
Summa långfristiga skulder		31 250 832	39 684 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 060 428	17 206 156
Leverantörsskulder		74 907	139 102
Skatteskulder		568	3 826
Övriga kortfristiga skulder		492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	893 598	868 116
Summa kortfristiga skulder		26 029 993	18 217 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 073 315	281 600 154

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	745 883	-17 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 134 476	2 258 789
	2 880 359	2 241 418
Erhållen ränta	20 990	25 400
Erlagd ränta	-1 655 081	-1 060 591
Försäljning av holdingbolaget	50 000	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 296 268	1 206 227
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 703	34 324 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-109 703	-100 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 268	35 430 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-42 004 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-42 004 681
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 777 000
Amortering av lån	-578 928	-501 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-578 928	7 275 844
ÅRETS KASSAFLÖDE	632 340	701 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 992 928	1 291 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 625 268	1 992 928

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanalhusen 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.

Jämförelsestörande poster finns mellan år 2023 och 2024 pga byte av ekonomisk förvaltare.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 658 560	2 945 270
Hysesintäkter p-platser/garage	500 115	472 767
Hysesintäkter, förråd	36 300	35 971
Hysesintäkter kabeltv/bredband	191 200	190 068
Vatten	110 270	72 378
El	364 248	368 948
IMD Laddstolpar	151 054	0
Övernattningslägenhet	15 750	14 000
Övriga intäkter	23 784	0
Summa	5 051 281	4 099 402

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	220 622	0
Övriga intäkter	1 484	24 083
Försäkringsersättning	6 919	27 618
Elstöd	0	155 569
Summa	229 025	207 270

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	171 732	0
Fastighetsskötsel	54 483	58 878
Städning	80 891	77 762
Besiktning och service	72 183	21 552
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	0	124 450
Energideklaration	10 000	0
Trädgårdsarbete	150 124	85 501
Snöskottning	41 377	10 938
Summa	580 790	379 081

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	211 848	70 338
Summa	211 848	70 338

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	0	3 272
Summa	0	3 272

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	547 647	794 810
Vatten	243 879	186 182
Sophämtning	79 499	65 796
Summa	871 025	1 046 788

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 241	63 960
Självrisker	2 865	0
Kabeltv/Bredband	77 944	-27 287
Fastighetsskatt	14 867	14 673
Summa	169 917	51 346

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	9 446	4 571
Förbrukningsmaterial	7 223	21 892
Övriga förvaltningskostnader	241 883	236 273
Juridiska kostnader	0	11 250
Befarade förluster IMD Laddstolpar	87 168	0
Revisionsarvoden	33 531	28 725
Ekonomisk förvaltning	74 774	105 000
Summa	454 026	407 711

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	86 250	87 500
Sociala avgifter	26 091	19 219
Summa	112 341	106 719

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 833 381	241 828 700
Årets inköp	0	42 004 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 833 381	283 833 381
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 659 482	-2 426 625
Årets avskrivning	-2 108 544	-2 232 857
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 768 026	-4 659 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	277 065 355	279 173 899
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 706 034</i>	<i>30 706 034</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 755 000	85 097 000
Taxeringsvärde mark	38 597 000	22 633 000
Summa	140 352 000	107 730 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	259 318	259 318
Utgående anskaffningsvärde	259 318	259 318
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-64 830	-38 898
Avskrivningar	-25 932	-25 932
Utgående avskrivning	-90 762	-64 830
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 556	194 488

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	166 339
Skattefordringar	5 193	-5 258
Övriga fordringar	94 872	0
Avräkningskonto förvaltare	0	1 640 669
Summa	100 065	1 801 750

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 840	64 358
Försäkringspremier	25 368	0
Kabel-TV	19 080	0
Förvaltning	17 770	0
Summa	86 058	64 358

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,73 %	12 240 750	12 240 750
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,73 %	12 240 750	12 240 750
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	1,44 %	15 124 760	15 703 688
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	2,73 %	16 705 000	16 705 000
Summa			56 311 260	56 890 188
Varav kortfristig del			25 060 428	17 206 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 416 620 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 889	187 744
El	94 991	0
Beräknat revisionsarvode	26 600	21 600
Utgiftsräntor	281 960	213 736
Sociala avgifter	28 278	28 278
Förutbetalda avgifter/hyror	367 880	326 758
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Summa	893 598	868 116

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 895 500	56 895 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny fastighetsförvaltare from 1/2 2025 Planerad avgiftshöjning 3 % , 1 april 2025 Ordinarie föreningsstämma 7 maj 2025

Underskrifter

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

Österåker kommun

Ann-Christin Wallin
Ekonomi

Cathrin Norrman
Styrelseledamot, sekreterare

Ingvar Jungenäs
Ordförande

Mårten Widborg
Styrelseledamot

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

Tomas Randér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2025 10:51

SENT BY OWNER:
Olga Axelsson • 23.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:
r1x-k7Zlyxx

ENVELOPE ID:
rybyXZikgx-r1x-k7Zlyxx

DOCUMENT NAME:
ÅR Kanalhusen 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MÅRTEN WIDBORG marten.w@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:16 23.04.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.130.13
2. Ann-Christin Wallin wallin919@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:31 23.04.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
3. Ingvar Jungenäs ingvar@jungenas.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:13 23.04.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.135.223
4. CATHRIN NORRMAN cathrin.norrman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:23 23.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.203.108
5. TOMAS RANDÉR tomas@retora.se	Signed Authenticated	23.04.2025 10:51 23.04.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.50.186

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Täby enligt digital signering

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

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."

TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Kanalhusen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-04-23 08:52:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.