

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Kanan 4 i Sundbyberg**

Org.nr. 769628-0093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

28

# Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Kanan 4 i Sundbyberg, 769628-0093, får härmed avge årsredovisning för år 2022, föreningens nionde räkenskapsår.

Föreningen registrerades år 2014 genom omvandling från hyresrätter till bostadsrätter. Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-13. Ekonomiskplan har registrerat hos bolagsverket 2014-05-20.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, Fredsgatan 9 A-B / Vegagatan 13 / Duvgränd 2 med 60 lägenheter varav 5 är hyresrättslägenheter och 9 hyreslokaler.

Byggnadsytan utgörs av 3 447 kvm varav bostadsrättslägenheter 2 797 kvm, hyreslägenheter 191 kvm och hyreslokaler 459 kvm.

Fastigheten är fullt försäkrad hos Länsförsäkringar.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. 8 av 9 lokaler var uthyrda, 1 lokal har tillfallit föreningen 31 september 2022 där styrelsen har ansökt om bygglov hos kommunen för att flytta upp soprum till gatuplan. Ligger förnärvarande hos kommunen.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 78 st

Medlemmar vid årets utgång 82 st

Under året har 9 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under år 2022:

Ann-Charlotte Good Bogg	Ordförande tom 2023
Johan Boström	Vice ordförande tom 220602, ledamot tom 2023
Mattias Axelsson	Ledamot tom 2024, vice ordförande from 220602

Carl-Johan Ståhlberg	Suppleant
Anna Tenselius	Suppleant

Avgående under 2022:

Jim Farula	Suppleant
Martin Gode	

### Verksamhet

Under året har styrelsen haft 10 möten samt 1 stämma.

- Vindsprojektering, tyvärr avslag på lägenhetsbygge då det inte finns bygggrätt på flygelbyggnaderna då de saknas i kommunens detaljplan.
- Gårdsrenovering samt dränering av innergård, staketbyte mot granngården, 4 bänkar och 2 bord samt 2 grillar har installerats. Nytt vattenutkast på innergård har installerats.
- Nya brandklassade dörrar källare.
- 2 st Möten i hyresnämnden då lokalinnehavare ansåg att han blivit felaktigt behandlad. I båda fallen vann föreningen.
- Efter flertalet inbrott på vinden så beställde styrelsen videoövervakning av vind samt tog in flertalet offerter på nytt passagesystem. Arbetet av byte av passagesystem påbörjades Q4 2022.
- Årlig besiktning av fastigheten har skett tillsammans med förvaltare Kim Larsson Nordstaden och föreningens ordföranden.

### Förvaltning

Ekonomisk-/teknisk förvaltning har under år 2022 skötts av Nordstaden AB.

Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Magnus Hamberg på Parsells revisionsbyrå. Föreningen har inte haft några anställda under året.

# Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

## Övrigt

Styrelsen har tagit bort Facebookgruppen och ordnat så föreningen är med i BoAppa för att få till ett informationsflöde som fungerar då det är svårt att nå alla, dock saknas 41% av medlemmarna i detta informationsforum.

Företagets säte är Sundbyberg.

## Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 267 564	3 829 061	3 133 709	3 033 124	2 846 443
Res. efter finansiella poster	-411 560	-873 967	-354 907	-621 112	-2 129 614
Soliditet (%)	67,06	67,00	67,16	67,33	68,56
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	732	732	732	732	715
Lån/kvm br yta	13 382	13 435	13 489	12 443	13 168

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 056 165	1 624 021	560 000	-10 294 051
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			205 000	-205 000
Årets resultat				-411 560
Belopp vid årets utgång	86 056 165	1 624 021	765 000	-10 910 611

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserat resultat

-10 499 051

årets resultat

-411 560

-10 910 611

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras  
i ny räkning överföres

230 550

-11 141 161

-10 910 611

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 267 564</u> 3 267 564	<u>3 829 061</u> 3 829 061
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-272 436	-1 360 680
Drift	3	-1 420 867	-1 489 125
Administration	4	-318 396	-304 340
Fastighetsskatt		-139 640	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 065 755</u> -3 217 094	<u>-1 025 102</u> -4 310 667
<b>Rörelseresultat</b>		50 470	-481 606
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-462 064</u> -462 030	<u>-392 361</u> -392 361
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-411 560	-873 967
<b>Årets resultat</b>		<u>-411 560</u>	<u>-873 967</u>

28

**Brf Kanan 4 i Sundbyberg**

Org.nr. 769628-0093

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	5	113 663 206	112 380 945
Inventarier, verktyg och installationer	6	190 895	15 896
Pågående om- och tillbyggnad		297 864	1 273 046
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 151 965</b>	<b>113 669 887</b>

**Summa anläggningstillgångar**

114 151 965

113 669 887

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	7 225
Övriga fordringar		33 568	9 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 057	163 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>206 625</b>	<b>180 677</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		1 256 435	2 480 802
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 256 435</b>	<b>2 480 802</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 463 060

2 661 479

**SUMMA TILLGÅNGAR****115 615 025****116 331 366**

**Brf Kanan 4 i Sundbyberg**

Org.nr. 769628-0093

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2022-12-31

2021-12-31

Not

87 680 186

87 680 186

765 000

560 000

88 445 186

88 240 186

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-10 499 051

-9 420 085

-411 560

-873 967

-10 910 611

-10 294 052

**Summa eget kapital**

77 534 575

77 946 134

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

7

25 675 000

25 825 000

25 675 000

25 825 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7

11 753 524

11 753 524

188 476

362 819

12 053

9 672

91 209

89 198

360 188

345 019

12 405 450

12 560 232

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

115 615 025

116 331 366

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader - stomme	120
Installationer & förbättringsarbeten	20-50
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	2 046 261	2 046 261
Hysesintäkter bostäder	254 524	250 308
Hysesintäkter lokaler	588 848	573 299
Övriga intäkter	221 993	237 751
Försäkringsersättning	155 938	721 442
	<u>3 267 564</u>	<u>3 829 061</u>

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El	54 936	67 237
Värme	446 712	463 263
Vatten	158 623	154 715
Sophämtning	163 639	189 313
Förvaltning	231 251	221 276
Städning	44 626	47 949
Kabeltv/bredband	188 643	187 068
Fastighetsförsäkring	112 395	109 044
Övrigt	20 042	49 260
	<u>1 420 867</u>	<u>1 489 125</u>

# Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr. 769628-0093

## NOTER

<b>Not 4 Administration</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisionsarvoden	35 419	29 068
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Lagstadgade sociala avgifter	28 278	28 278
Övriga administrativa kostnader	164 699	156 994
	<u>318 396</u>	<u>304 340</u>
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	118 274 710	116 953 288
Inköp	2 332 269	1 321 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 606 979	118 274 710
Ingående avskrivningar	-5 893 765	-4 873 083
Årets avskrivningar	-1 050 008	-1 020 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 943 773	-5 893 765
Utgående redovisat värde	<u>113 663 206</u>	<u>112 380 945</u>
Redovisat värde byggnader	67 820 752	66 538 491
Redovisat värde mark	45 842 454	45 842 454
	<u>113 663 206</u>	<u>112 380 945</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	76 850 000 40 980 000	68 388 000 34 675 000
<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	22 078	9 619
Inköp	190 746	12 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 824	22 078
Ingående avskrivningar	-6 182	-1 762
Årets avskrivningar	-15 747	-4 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 929	-6 182
Utgående redovisat värde	<u>190 895</u>	<u>15 896</u>
<b>Not 7 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadshypotek 230930 3,55%	11 603 524	11 603 524
Stadshypotek 250601 1,06%	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek 240601 1,03%	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek 250601 1,06%	2 625 000	2 775 000
	<u>37 428 524</u>	<u>37 578 524</u>

Lån som villkorsändras under 2023 11 603 524 kr (2022 11 603 524 kr). Amortering 2023 150 000 kr (2022 150 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 678 524 kr.

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 804 000	37 804 000

## Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



**Brf Kanan 4 i Sundbyberg**

Org.nr. 769628-0093

**NOTER**

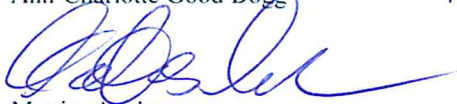
Sundbyberg 2023-04-14



Ann-Charlotte Good Bogg

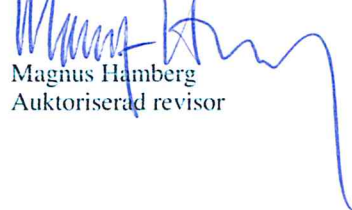


Johan Boström



Mattias Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14.4. 2023



Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanan 4 i Sundbyberg

Org.nr 769628-0093

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanan 4 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kanan 4 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

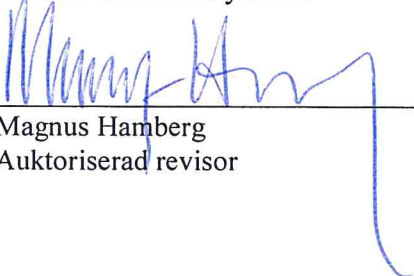
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2023

Parsells Revisionsbyrå AB



Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor