

# Årsredovisning 2022

BRF KANAN

716417-9264



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KANAN

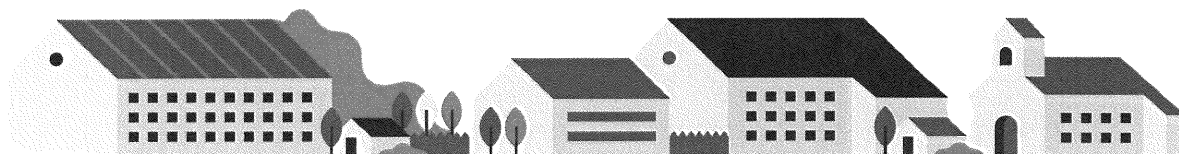
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## 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.

### 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

---

Bostadsrättsföreningen Kanan äger fastigheterna Duvgränd 6 (Kanan) samt Vegagatan 17 (Kanan2) i Sundbyberg. Föreningens postadress är Vegagatan 17, 172 43 Sundbyberg. Föreningen upplåter 26 bostadslägenheter, en bostadsrättslokal och en lokal med hyresrätt.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1982-11-01.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 535 kvm och 2 lokaler om 168 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Föreningens årsmöte ägde rum den 24 maj 2022. På mötet valdes följande medlemmar in i styrelsen:

Patric Holmberg	Ordförande
Jakob Sagmeister	Ledamot
Håkan Carlsson Byström	Kassör
Amie Berglund	Suppleant
Lars Nilsen	Ledamot
Fredrik Wennberg	Suppleant/Sekreterare
Anton Kinlund	Ledamot

### REVISORER

Jonas Westberg    Revisor

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk Förvaltning	Nabo AB
Städföretag	Berge Städ AB
Hissfirma	I.T.K. AB

### **ÖVERLÅTELSE - NYA MEDLEMMAR**

Följande nya medlemmar hälsades välkomna i föreningen:

Arin Rashid  
Clara Nylund  
Kristin Seman  
Joakim Lundqvist och Alexandra Hylén  
Andreas Dahl och Caroline Adwall

### **HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Ny underhållsplan framtagen  
Hyreshöjning beslutad från 1/1 2023  
Ändrade stadgar gällande andrahandsuthyrning.

Utöver detta har endast mindre reparationer och underhåll skett av fastigheterna.

### **ÖVRIGA HÄNDELSER**

Under året genomfördes två städdagar.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten samt en föreningsstämma.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 141	1 162	1 134	1 143
Resultat efter fin. poster	-117	-39	-43	-60
Soliditet, %	41	41	41	40
Yttre fond	1 001	952	902	1 081
Taxeringsvärde	38 701	34 777	34 777	34 777
Bostadsyta, kvm	1 642	1 642	1 642	1 642
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	604	648	606	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 699	4 773	4 859	4 958
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,22	1,44	1,51
Belåningsgrad, %	59,10	59,30	59,65	61,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 515	-	-	2 515
Upplåtelseavgifter	581	-	-	581
Fond, yttre underhåll	952	-	50	1 001
Direkt kapitaltillskott	1 040	-	-	1 040
Balanserat resultat	661	-39	-50	573
Årets resultat	-39	39	-117	-117
<b>Eget kapital</b>	<b>5 710</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>5 593</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	573
Årets resultat	-117
<b>Totalt</b>	<b>456</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50
Balanseras i ny räkning	406
	<b>456</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 141	1 162
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 141</b>	<b>1 162</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-819	-783
Övriga externa kostnader	7	-96	-100
Personalkostnader	8	-57	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163	-163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 135</b>	<b>-1 104</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6</b>	<b>58</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123	-97
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123</b>	<b>-97</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-117</b>	<b>-39</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-117</b>	<b>-39</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 056	13 216
Maskiner och inventarier	11	34	37
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 090</b>	<b>13 253</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 092</b>	<b>13 255</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21	12
Övriga fordringar	13	11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144	130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176</b>	<b>153</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		395	376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>395</b>	<b>376</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>571</b>	<b>529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 663</b>	<b>13 785</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 136	4 136
Fond för yttre underhåll		1 001	952
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 137</b>	<b>5 088</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		573	661
Årets resultat		-117	-39
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>456</b>	<b>622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 593</b>	<b>5 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 327
Övriga långfristiga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 327</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 716	6 511
Leverantörsskulder		182	92
Skatteskulder		5	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	167	143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 070</b>	<b>6 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 663</b>	<b>13 785</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kanan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	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 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	61	61
Årsavgifter, bostäder	992	997
Årsavgifter, lokaler	63	68
Övriga intäkter	24	36
<b>Summa</b>	<b>1 141</b>	<b>1 162</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	12	21
Fastighetsskötsel	42	41
Städning	34	33
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	38	0
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>95</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	12	0
Hissar	18	0
Reparationer	10	123
Tvättstuga	7	0
VA	28	0
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>123</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	79	62
Sophämtning	74	68
Uppvärmning	233	238
Vatten	75	43
<b>Summa</b>	<b>461</b>	<b>411</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	11	16
Fastighetsförsäkringar	95	93
Fastighetsskatt	47	44
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>153</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	29	22
Kameral förvaltning	37	36
Revisionsarvoden	0	5
Övriga förvaltningskostnader	30	35
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	12	13
Styrelsearvoden	45	45
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>58</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	97
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>97</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 571	15 571
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 571</b>	<b>15 571</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 355	-2 194
Årets avskrivning	-161	-161
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 515</b>	<b>-2 355</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 056</b>	<b>13 216</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 746</i>	<i>1 746</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 301	18 177
Taxeringsvärde mark	17 400	16 600
<b>Summa</b>	<b>38 701</b>	<b>34 777</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13	-11
Avskrivningar	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16</b>	<b>-13</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34</b>	<b>37</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11	11
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	11	3
Fastighetsskötsel	11	10
Försäkringspremier	100	95
Förvaltning	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>130</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-09-28	3,20 %	781	805
SEB	2023-03-28	3,70 %	1 319	1 327
SEB	2023-01-28	3,28 %	2 929	2 959
SEB	2023-10-28	3,46 %	2 224	2 271
SEB	2023-01-28	3,48 %	464	476
<b>Summa</b>			<b>7 716</b>	<b>7 838</b>

*Varav kortfristig del*

7 716

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Ei	10	8
Förutbetalda avgifter/hyror	108	96
Uppvärmning	35	35
Utgiftsräntor	14	4
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>143</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 256	9 256
<b>Summa</b>	<b>9 256</b>	<b>9 256</b>

## Underskrifter

Sundbyberg, 2023 - 04 - 21

Ort och datum

Håkan Carlsson Byström

Håkan Carlsson Byström  
Kassör

Lars Nielsen

Lars Nielsen  
Ledamot

Anton Kinlund

Anton Kinlund

Jakob Sagmeister

Jakob Sagmeister  
Ledamot

Patrik Holmberg

Patrik Holmberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 27

Jonas Westberg

Jonas Westberg  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

2022-01-01 – 2022-12-31

**BRF Kanan i Sundbyberg**  
**Org nr 716417-9264**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kanan Sundbyberg 716417-9264 för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån revisionen.

Jag har genomfört revisionen för att kunna uttala mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt bedöma de uppskattningar av betydelse som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen samt att styrelsen enligt min uppfattning handlat i enlighet med gällande rätt. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

**Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med gällande rätt och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per 31/12 2022 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar**

**Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Sundbyberg 2023-03-27



Jonas Westberg  
Förtroendevald revisor