

Brf Barken Kanalstaden
Org nr 769633-7257

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	8

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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 10 maj 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klara Tronning	Ordförande	2023
Marina Wange	Ledamot	2023
Klas Holm	Ledamot	2023
Per Ax	Ledamot	2023
Åsa Karivainio	Ledamot	2023
Jenny Möcander	Suppleant	2023
Niklas Ingberg	Suppleant	2023
Jesper Wikström	Suppleant	2023
Daniel Jonsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit nio 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 Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 Per Gunnarsson och Kent Lagerblad.

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.

Under året har 7 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 Sveriges Fastighetsförvaltning AB gällande fastighetsskötsel samt med Ojas Fönsterputs och Städ avseende lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 8% från 2023-01-01

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 298 997	3 204 421	3 164 808	3 050 631
Resultat efter finansiella poster	kr	-730 557	-444 484	-430 038	-163 279
Soliditet	%	82	82	81	81
Likviditet	%	212	185	149	100
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	683	683	682	682
Skuldsättning per kvm	kr	10 264	10 374	10 564	10 672
Energikostnad per kvm	kr	191	152	127	103
Räntekänslighet	%	15,0	15,2	15,5	19,5
Sparande per kvm	kr	396	269	272	407

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	125 022 000	65 578 000	256 125	-827 280	-444 484
Reservering till yttre fond			122 940	-122 940	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-444 484	444 484
Årets resultat					-730 557
Belopp vid årets utgång	125 022 000	65 578 000	379 065	-1 394 704	-730 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 394 704
Årets resultat	-730 557
	<hr/>
	-2 125 261

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	122 940
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-75 938
I ny räkning balanseras	-2 172 263
	<hr/>
	-2 125 261

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-730 557
Dispositioner	-47 002
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-777 559

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	426 067
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 298 997	3 204 421
Övriga rörelseintäkter		0	13 397
Summa rörelseintäkter		3 298 997	3 217 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 397 630	-1 310 287
Periodiskt underhåll	4	-75 938	0
Övriga externa kostnader	5	-147 127	-157 167
Arvoden och personalkostnader	6	-121 182	-117 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 547 429	-1 547 429
Summa rörelsekostnader		-3 289 306	-3 132 517
<i>Rörelseresultat</i>		9 691	85 301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 907	5 529
Räntekostnader		-746 155	-535 314
Summa finansiella poster		-740 248	-529 785
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-730 557	-444 484
<i>Årets resultat</i>		-730 557	-444 484
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-730 557	-444 484
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		75 938	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-122 940	-122 940
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-777 559	-567 424

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

229 166 384

230 672 288

Inventarier, verktyg och installationer

9

83 376

124 900

Summa materiella anläggningstillgångar

229 249 760

230 797 188

Summa anläggningstillgångar

229 249 760

230 797 188

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

24

4

Övriga fordringar

10

123 340

1 418

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 663

131 455

Klientmedel i SHB

2 020 347

1 693 414

Summa kortfristiga fordringar

2 242 374

1 826 291

Kassa och bank

Kassa och Bank

47 633

36 895

Summa kassa och bank

47 633

36 895

Summa omsättningstillgångar

2 290 007

1 863 186

Summa tillgångar

231 539 767

232 660 374

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

190 600 000
379 065

190 600 000
256 125

Summa bundet eget kapital

190 979 065

190 856 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 394 704
-730 557

-827 280
-444 484

Summa fritt eget kapital

-2 125 261

-1 271 764

Summa eget kapital

188 853 804

189 584 361

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

32 732 186

15 675 072

Summa långfristiga skulder

32 732 186

15 675 072

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11, 12

13

9 331 304
79 053
3 599
539 821

26 836 172
65 614
0
499 155

Summa kortfristiga skulder

9 953 777

27 400 941

Summa eget kapital och skulder

231 539 767

232 660 374

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	9 691	85 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 547 429	1 547 429
Erhållen ränta	5 907	5 529
Erlagd ränta	-746 155	-535 314
	816 872	1 102 945
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-89 151	-48 770
Ökning/minskning leverantörsskulder	13 439	40 638
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	44 265	-13 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	785 425	1 081 246
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-447 754	-778 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 754	-778 764
Årets kassaflöde	337 671	302 482
Likvida medel vid årets början	1 730 309	1 427 827
Likvida medel vid årets slut	2 067 980	1 730 309

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 beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

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

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 799 360	2 799 360
Hyror parkering	50 400	50 400
Vattenavgifter	40 419	49 852
Elavgifter	185 798	78 225
Kabel-TV avgifter	166 320	166 320
Övriga hyrestillägg	56 700	56 700
Brutto	3 298 997	3 204 422
Summa nettoomsättning	<u>3 298 997</u>	<u>3 204 422</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	162 783	238 412
Reparationer, löpande underhåll	107 233	96 365
Elavgifter	389 055	267 729
Uppvärmning	103 866	119 258
Vatten och avlopp	284 687	237 105
Renhållning	78 293	119 373
Försäkringar	51 044	34 009
Kabel-TV/Internet	163 882	165 773
Övriga fastighetskostnader	56 787	32 264
Summa driftskostnader	<u>1 397 630</u>	<u>1 310 288</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrsystem uppvärmning	75 938	0
Summa periodiskt underhåll	<u>75 938</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	1 990	1 990
Porto	0	110
Revision	16 600	34 150
Föreningsmöten	4 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 995	69 720
Övriga förvaltningskostnader	2 799	9 707
Konsultarvoden	0	3 750
Övriga externa tjänster	46 243	37 740
Summa övriga externa kostnader	<u>147 127</u>	<u>157 167</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	93 800
Sociala kostnader	24 582	23 834
Summa arvoden, personalkostnader	<u>121 182</u>	<u>117 634</u>

Styrelsearvodet 2020 avser både 2020 och 2019.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 720	5 490
Övriga ränteintäkter	187	39
Summa finansiella intäkter	<u>5 907</u>	<u>5 529</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	180 707 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 517 712	-3 011 808
Årets avskrivningar	-1 505 904	-1 505 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 023 616	-4 517 712
Utgående planenligt värde	<u>174 684 297</u>	<u>176 190 201</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>229 166 384</u>	<u>230 672 288</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 200 000
	<u>111 400 000</u>	<u>87 200 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 625	207 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 724	-41 199
Årets avskrivningar	-41 525	-41 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 249	-82 724
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>83 376</u>	<u>124 901</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	123 340	1 418
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>123 340</u>	<u>1 418</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,82	2024-09-10	8 673 926
SBAB	3,81	2026-09-10	8 840 362
SBAB	3,82	2025-09-10	8 874 130
Nordea Hypotek AB	1,80	2023-11-05	8 875 072
Nordea Hypotek AB	1,00	2024-10-15	6 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 063 490
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-456 232
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 875 072
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 732 186
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 782 330

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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	<u>44 600 000</u>	<u>44 600 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Sociala avgifter	-1	0
Skulder till MBF	3 600	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 599</u>	<u>0</u>

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Klara Tronning

Marina Wange

Klas Holm

Per Ax

Åsa Karivainio

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

KLARA TRONNING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 08:36:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLARA TRONNING

Datum

Klara Tronning

Leveranskanal: E-post

MARINA WANGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 08:46:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Marina Wange

Datum

Marina Wange

Leveranskanal: E-post

KLAS HOLM 194608230498 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 09:13:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLAS OTTO HOLM

Datum

Klas Holm

Leveranskanal: E-post

PER AX Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 09:42:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER AX

Datum

Per Ax

Leveranskanal: E-post

ÅSA KARIVAINIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 19:38:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Cecilia Karivainio

Datum

Åsa Karivainio

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-17 11:24:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post