



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kanalbrinken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanalbrinken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Ingrid Elisabet Klintenberg	Ordförande
Daniel Christer Håkan Franzén	Ledamot
Ulla-Karin Elisabet Gripenstam	Ledamot
Ida Lovisa Landgren	Ledamot

Jan Mathias Kivijärvi	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Toresson Revision AB	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Esther Hansen	Sammanställande
Mikael Leandersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISBJÖRNEN 4	1997	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

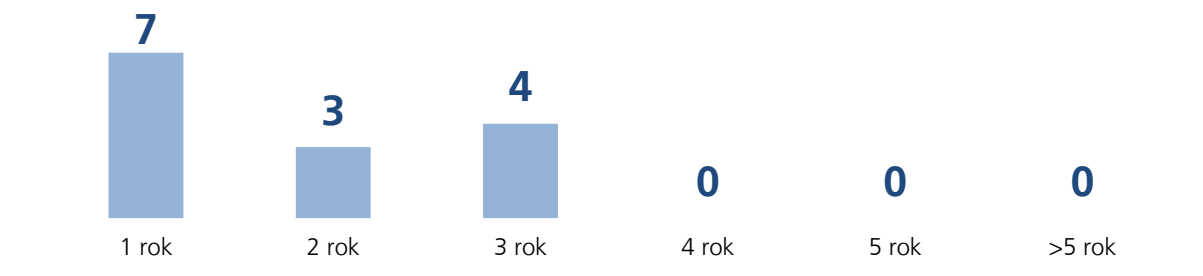
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 696 m², varav 696 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Används till styrelsens och föreningens möten. Kan lånas till fest eller enklare hobbyverksamhet.
Grill och högtryckstvätt	Kan lånas
Uteplats med bord och bänkar	
Cykelrum/barnvagnsrum	
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Ej godkänd ännu
Renovering tvättstuga	2021	Nya maskiner samt nytt ytskikt
Klottersanering	2021	
Stamspolning	2021	
Nya elinstallationer i trapphuset	2019	
Energideklaration	2019 - 2020	Vi kommer att få resultatet under 2020
Utomhusbelysning	2018	Nya efter fasadputs
Renovering fasad	2018	Renovering av fasad och balkonger
Borttagning av stort getingbo	2018	under renovering av taket upptäcktes ett stort getingbo.
Renovering tak	2018	Nya takpannor samt ny takplåt
Tvättmaskin - blå	2015	Byte av trumma i maskinen
Lagningar av grund och räcke vid källare	2015	
Trygghetsbesiktning av lägenheter och tvättstuga. Anticimex	2014	Varje lägenhet har fått ett besiktningsprotokoll. Och är befriade från självrisk vid en eventuell vattenskada förutsatt att de har åtgärdat de punkter som Anticimex hade anmärkning på, eller om lägenheten var godkänd.
Entrédörr	2013	Lackad, nytt glas
Skorstenar	2013	Div lagningar mur och plåt
OVK	2013	Godkänd
Tvättmaskin - blå	2013	Rep av lucklås, byte av databox samt byte av kretskort för programstyrning
Byte av radonfläkt och torkrumsfläkt	2013	
Fönsterbyte	2011 - 2012	
Stambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband och IP-telefoni	Telenor
Snöskottning, fastighetsskötsel samt viss trädgårdsskötsel	Veteranpoolen i Södertälje
Bostadsrätterna	Styrelserådgivning, utbildningar och försäkring
Serviceavtal för maskinparken i tvättstugan	Elektrolux

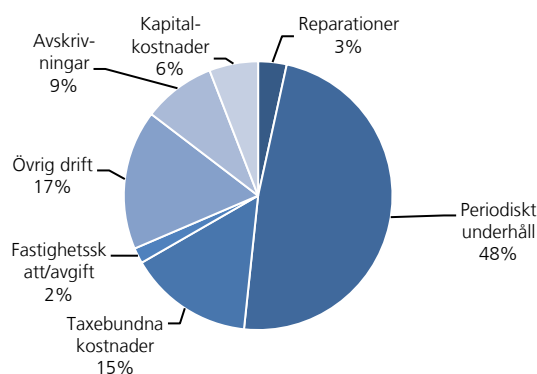
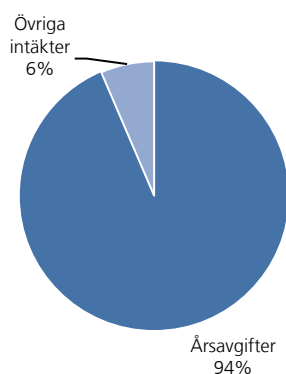
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	614 303	620 655
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	579 675	588 128
Finansiella intäkter	1 218	1 347
Ökning av långfristiga skulder	218 124	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 835	0
	807 852	589 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	919 653	370 590
Finansiella kostnader	63 414	70 096
Ökning av kortfristiga fordringar	728	560
Minskning av långfristiga skulder	0	81 876
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 706
	983 795	595 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	438 360	614 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-175 944	-6 352

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även detta år har pandemin varit aktuell vilket gjort att vi inte har haft gemensamma aktiviteter förutom stämman med vårstädning samt höststädning. Vi ändrade vårt förfaringssätt så att inte alla jobbade samtidigt utan skrev upp när och var uppgiften skulle genomföras. Stämman genomförde vi senare än sista april för möjligheten att vara utomhus och den 23 maj träffades vi på baksidan av huset och vädret var på vår sida tack och lov!

Planering av tvättstugerenoveringen och beslut om genomförare var dominerande under våren och renoveringen började under augusti månad och var klar drygt en månad senare. Samtidigt passade vi på att ordna tillgång till vatten i cykelrummet så att den som har tvättstugan inte behöver bli störd av den som ska sköta trappstädningen. Företaget som gjorde renoveringen var ett Södertälje företag vid namn Tvättstugeteknik.

När vår OVK besiktning skulle göras under våren upptäcktes att en del ventiler murats igen under fasadrenoveringen och därav fick vi inte en godkänd OVK. Om detta har vi haft åtskilliga möten med företaget Tresson som gjorde renoveringen. Vi är fullt förvissade om att detta ska vara åtgärdat till vår stämma.

Övrigt som gjorts under året är en stamspolning som visade sig vara helt nödvändig och borde ha gjorts tidigare, men allt gick bra!

En karta på vårt hus tomtgräns har vi ordnat och som nu ligger upplagd på SBC:s hemsida.

Klottersanering har gjorts men den plastfilm vi beställde som skydd mot kommande klottret blev inte gjord och ingen faktura heller.

Vi har haft flera företag här för att kunna reglera värmen bättre och nu tror vi att problemet är löst.

Vi har kontaktat Telge Energi för att förvissa oss om att vi har ett bra elavtal och de rekommenderade oss att behålla det vi har, men det var innan elen blev så dyr så hade vi vetat kanske vi valt annorlunda.

Vårt Trygghetsavtal som innebär kontroll var tredje år av Anticimex har fortlöpt utan besöket från företaget och detta pga pandemin.

Ytterdörren har vid några tillfällen inte gått igen som den borde och vi har anlitat Mälardalens Säkerhetscenter och ibland fortsätter problemet ändå och har då åtgärdats av Daniel som bor här i huset.

Boverket kom med nya föreskrifter om nya regler för individuell mätning och debitering av varmvattnet för flerbostadshus (IMD). Det fanns undantag och vi antog erbjudande från SBC att kontrollera om dessa regler gällde oss vilket visade sig att det inte gjorde.

Fastighetsdeklaration är också gjord.

Vi har under året beviljat två stycken andrahandsuthyrningar. Den ena en förlängning för Annika (lgh 1103) för att hon pga pandemin inte kunde komma hem och sälja sin lägenhet som hon planerar. Den andra gäller Elisabet (lgh 1104) som under hösten arbetat i Göteborg.

Beslut har tagits om att höja månadsavgiften 5% från och med januari 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	779	779	779
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 948	7 634	7 752	8 990
Elkostnad/m ² totalyta	21	17	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	139	128	133	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	35	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	101	99	53
Soliditet (%)	0	5	4	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	55	-27	-3 168
Nettoomsättning (tkr)	575	570	569	573

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 696 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 134 351	0	0	2 134 351
Upplåtelseavgifter	1 434 971	0	0	1 434 971
Fond för yttre underhåll	421 843	100 000	0	321 843
S:a bundet eget kapital	3 991 165	100 000	0	3 891 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 697 384	-100 000	54 563	-3 651 947
Årets resultat	-496 401	-496 401	-54 563	54 563
S:a ansamlad förlust	-4 193 785	-596 401	0	-3 597 384
S:a eget kapital	-202 620	-496 401	0	293 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-496 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 597 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-4 193 785

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

421 843
-3 771 942

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	574 780	570 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 895	18 125
Summa rörelseintäkter		579 675	588 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-833 332	-285 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 845	-60 717
Personalkostnader	Not 6	-25 476	-24 237
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-94 227	-94 227
Summa rörelsekostnader		-1 013 880	-464 816
RÖRELSERESULTAT		-434 204	123 312
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 218	1 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 414	-70 096
Summa finansiella poster		-62 196	-68 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-496 401	54 563
ÅRETS RESULTAT		-496 401	54 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	4 991 369	5 085 595
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 991 369	5 085 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 993 369	5 087 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	188 124	198 149
Summa kortfristiga fordringar		188 124	198 149
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		284 010	449 201
Summa kassa och bank		284 010	449 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		472 134	647 349
SUMMA TILLGÅNGAR		5 465 502	5 734 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 569 322	3 569 322
Fond för yttre underhåll	Not 12	421 843	321 843
Summa bundet eget kapital		3 991 165	3 891 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 697 384	-3 651 947
Årets resultat		-496 401	54 563
Summa fritt eget kapital		-4 193 785	-3 597 384
SUMMA EGET KAPITAL		-202 620	293 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 525 548	3 419 537
Summa långfristiga skulder		1 525 548	3 419 537
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 006 102	1 893 989
Leverantörsskulder		18 091	18 246
Skatteskulder		40 432	39 284
Övriga skulder		13 699	13 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	64 250	56 408
Summa kortfristiga skulder		4 142 574	2 021 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 465 502	5 734 944

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	29 år	29 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	542 301	542 301
Bredbandsintäkter	25 740	25 740
Avgift andrahandsuthyrning	6 743	1 971
Öresutjämning	-3	-9
	574 780	570 003

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	4 895	0
Övriga intäkter	0	18 125
	4 895	18 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 785	4 615
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 464	25 650
	Snöröjning/sandning	1 125	0
	Städning enligt beställning	14 949	5 092
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 800	0
	Myndighetstillsyn	1 276	1 174
	Gemensamma utrymmen	499	0
	Gård	179	5 406
	Förbrukningsmateriel	1 821	664
		38 898	42 601
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 367	3 801
	Lås	4 050	13 823
	VVS	22 683	0
		37 100	17 624
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	519 303	0
		519 303	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 842	11 857
	Värme	96 570	89 309
	Vatten	31 111	27 348
	Sophämtning/renhållning	19 261	22 983
		161 784	151 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 101	26 188
	Bredband	27 720	27 720
		55 821	53 908
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 426	20 006
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	833 332	285 636

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	14 438	14 438
	Föreningskostnader	450	738
	Styrelseomkostnader	950	2 574
	Fritids- och trivselkostnader	350	0
	Förvaltningsarvode	34 136	35 000
	Administration	5 073	2 838
	Korttidsinventarier	0	499
	Konsultarvode	1 219	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 180
		60 845	60 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	21 000	20 500
	Sociala kostnader	4 476	3 737
		25 476	24 237
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	34 474	34 474
	Förbättringar	59 753	59 753
		94 227	94 227
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 920 248	6 920 248
	Utgående anskaffningsvärde	6 920 248	6 920 248
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 834 653	-1 740 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 227	-94 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 928 879	-1 834 653
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 991 369	5 085 595
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 106 025	1 106 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 340 000	2 340 000
		7 340 000	7 340 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 340 000	7 340 000
		7 340 000	7 340 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 087	65 087
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 087	65 087
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 087	-65 087
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 087	-65 087
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	33 774	33 046
	Klientmedel hos SBC	122 341	165 103
	Räntekonto 1	32 009	0
		188 124	198 149

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	321 843	288 000
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-66 157
	Vid årets slut	421 843	321 843

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,440 %	1 607 424	1 689 300	2024-04-25
Swedbank	1,260 %	1 812 113	1 812 113	2022-04-25
Swedbank	0,000 %	0	1 812 113	Omfört
Swedbank	0,844 %	2 112 113	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 531 650	5 313 526	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 006 102	-1 893 989	
		1 525 548	3 419 537	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 122 270 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 278 000	6 278 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

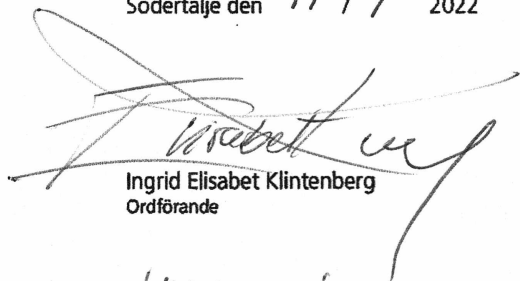
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	8 195	11 567
Avgifter och hyror	56 055	44 841
	64 250	56 408

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att se till att samtliga lägenheter får ventilation som ger en godkänd OVK.

Styrelsens underskrifter

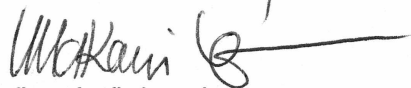
Södertälje den 19/4 2022



Ingrid Elisabet Klintenberg
Ordförande



Daniel Christer Håkan Franzén
Ledamot

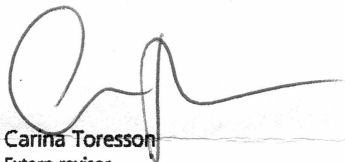


Ulla-Karin Elisabet Gripenstam
Ledamot



Ida Lovisa Landgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022



Carina Toresson
Extern revisor

LT
Ulf PF
MA
FX

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kanalbrinken, org.nr 769601-5440.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kanalbrinken för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Kanalbrinken för räkenskapsåret 2021 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

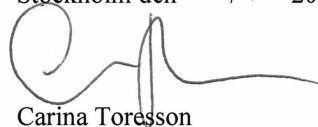
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 26/4 2022



Carina Torésson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	542 000	542 301	542 000
Bredbandsintäkter	25 000	25 740	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 743	0
Öresutjämning	0	-3	0
Fakturerade kostnader	0	4 895	0
	567 000	579 675	567 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-3 785	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-4 464	-1 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-1 125	-3 000
Städning enligt beställning	-2 000	-14 949	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 800	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 276	-11 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-499	-1 000
Gård	-4 000	-179	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 821	-1 000
	-24 000	-38 898	-19 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-8 000
Tvättstuga	0	-10 367	0
Lås	0	-4 050	0
VVS	0	-22 683	0
	-13 000	-37 100	-8 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-519 303	-500 000
	0	-519 303	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-14 842	-16 000
Värme	-93 000	-96 570	-96 000
Vatten	-28 000	-31 111	-25 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-19 261	-27 000
	-158 000	-161 784	-164 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-28 101	-26 000
Bredband	-29 000	-27 720	-29 000
	-57 000	-55 821	-55 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-20 426	-20 000
	-21 000	-20 426	-20 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 438	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-950	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-350	-1 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-34 136	-52 000
Administration	-22 000	-5 073	-23 000
Konsultarvode	0	-1 219	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 230	-5 000
	-84 000	-60 845	-107 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-21 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 476	-6 000
	-21 000	-25 476	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-35 000	-34 474	-35 000
Förbättringar	-60 000	-59 753	-60 000
	-95 000	-94 227	-95 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-473 000	-1 013 880	-989 000
RÖRELSERESULTAT	94 000	-434 204	-422 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 218	0
Låneräntor	-69 000	-63 414	-69 000
	-69 000	-62 196	-69 000
RESULTAT	25 000	-496 401	-491 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se