



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kanalbrinken



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kanalbrinken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2006-02-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Karin Elisabet C Arwefeldt	Ledamot
Ingrid Elisabet Klintonberg	Ledamot
Nils Stefan Svenningsson	Ledamot
Anne Reneé Nygård	Tjänstgörande Suppleant
Jan Mathias Kivijärvi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Mikael Leandersson	Sammanställande
Nicklas Reindl	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

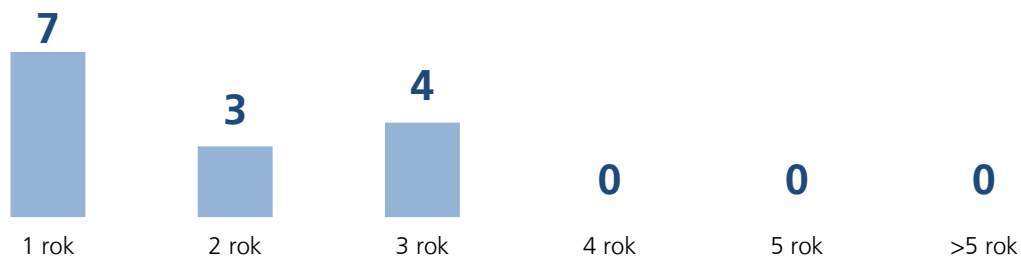
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 696 m<sup>2</sup>, varav 696 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Tvättstuga

Grill och högtryckstvätt

Uteplats med bord och bänkar

Cykelrum/barnvagnsrum

### Kommentar

Används till styrelsens och föreningens möten. Kan lånas till fest eller enklare hobbyverksamhet.

2 maskiner, 1 torktumlare, 1 mangel samt torkrum  
Kan lånas

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagningar av grund och räcke vid källare	2015	
Tvättmaskin - blå	2015	Byte av trumma i maskinen
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.
Byte av radonfläkt och torkrumsfläkt	2013	
Tvättmaskin - blå	2013	Rep av lucklås, byte av databox samt byte av kretskort för programstyrning
OVK	2013	Godkänd
Skorstenar	2013	Div lagningar mur och plåt
Entrédörr	2013	Lackad, nytt glas
Fönsterbyte	2011 - 2012	
Stambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utomhusbelysning	2018	Nya efter fasadputs
Målning av trapphus	2018	Vi avvaktar till efter fasadarbetet
Balkonger	2018-2019	Renovering/byte i samband med fasadarbetet
Fasad	2018-2019	Diverse förberedelser. Utförande under sensommar/höst 2017
Ståldörrar på södra gaveln	2018-2019	Byte, ingår i renoveringspaketet

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband och IP-telefoni	Bredbandsbolaget
Snöskottning	Veteranpoolen i Sdt
Styrelserådgivning, utbildningar och försäkring	Bostadsrätterna
Projektledning av fasadrenovering	Stockholm Betongkonsult AB

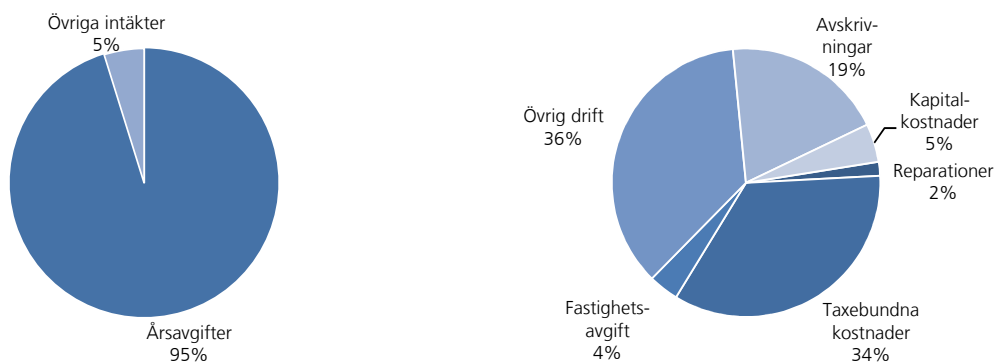


## Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>293 642</b>	<b>224 287</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	569 779	568 032
Finansiella intäkter	776	371
Ökning av kortfristiga skulder	11 336	0
	<b>581 891</b>	<b>568 403</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	377 889	365 226
Finansiella kostnader	23 223	25 517
Ökning av kortfristiga fordringar	7 373	365
Minskning av långfristiga skulder	81 876	81 876
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 064
	<b>490 362</b>	<b>499 048</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>385 172</b>	<b>293 642</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>91 530</b>	<b>69 355</b>

\*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 1 315 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

Vår kassör har varit i kontakt med flera banker och fått ett lånelöfte för fasadrenoveringen. Hon har gjort beräkningar som visar att vi inte behöver höja några hyror.

Tragiskt så gick vår ordförande Birgitta Mårtensson bort väldigt hastigt. Stefan Svenningsson valdes av styrelsen till ordförande fram tills nästa årsstämma våren 2018. Tommy Frisk har flytta vilket gjorde att Renée Nygård valdes av styrelsen till tjänstgörande suppleant fram tills nästa årsstämma våren 2018.

Vi har tagit in Stockholm Betongkonsult AB för att leda fasadrenoveringen. Gustav Kimby kommer vara vår projektledare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	779	779	779	779
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 217	3 334	3 452	3 632
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	142	136	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	56	51	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	37	77	121
Soliditet (%)	59	58	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	73	81	58	88
Nettoomsättning (tkr)	569	568	568	569

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 696 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 134 351	0	0	2 134 351
Upplåtelseavgifter	1 434 971	0	0	1 434 971
Fond för yttre underhåll	710 566	288 000	0	422 566
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 279 888</b>	<b>288 000</b>	<b>0</b>	<b>3 991 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-918 231	-288 000	80 797	-711 028
Årets resultat	72 574	72 574	-80 797	80 797
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-845 658</b>	<b>-215 426</b>	<b>0</b>	<b>-630 231</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 434 230</b>	<b>72 574</b>	<b>0</b>	<b>3 361 657</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	72 574
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-630 231
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-845 657</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-845 657</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	568 778	568 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 001	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>569 779</b>	<b>568 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-249 798	-272 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 426	-72 203
Personalkostnader	Not 6	-19 666	-20 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 869	-96 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-474 758</b>	<b>-462 089</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>95 021</b>	<b>105 943</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		776	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 223	-25 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 447</b>	<b>-25 146</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>72 574</b>	<b>80 797</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>72 574</b>	<b>80 797</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 368 275	5 462 501
Maskiner och inventarier	Not 9	0	2 642
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 368 275</b>	<b>5 465 143</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 370 275</b>	<b>5 467 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	189 404	179 266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 404</b>	<b>179 266</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		220 670	131 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>220 670</b>	<b>131 906</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>410 075</b>	<b>311 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 780 349</b>	<b>5 778 315</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 569 322	3 569 322
Fond för yttre underhåll	Not 12	710 566	422 566
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 279 888</b>	<b>3 991 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-918 231	-711 028
Årets resultat		72 574	80 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-845 658</b>	<b>-630 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 434 230</b>	<b>3 361 657</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 156 809	2 238 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 156 809</b>	<b>2 238 685</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	81 876	81 876
Leverantörsskulder		21 760	25 536
Skatteskulder		36 162	35 154
Övriga skulder		7 081	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	42 431	35 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 310</b>	<b>177 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 780 349</b>	<b>5 778 315</b>



## Noter

Belopp i 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
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
Maskiner	Fullt avskriven	10 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

	2017	2016
Årsavgifter	542 301	542 301
Bredbandsintäkter	25 740	25 740
Avgift andrahandsuthyrning	746	0
Öresutjämning	-9	-9
	<b>568 778</b>	<b>568 032</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 001	0
	<b>1 001</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 694
	Snöröjning/sandning	2 595	1 685
	Myndighetstillsyn	1 038	1 006
	Gård	0	1 211
	Förbrukningsmateriel	0	629
	Brandskydd	0	598
	Fordon	0	199
		<b>3 633</b>	<b>14 022</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	8 119	0
	Elinstallationer	0	13 215
	Tak	0	2 063
		<b>8 119</b>	<b>15 278</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	12 567	12 929
	Värme	96 841	98 672
	Vatten	34 275	38 725
	Sophämtning/renhållning	28 133	27 800
		<b>171 816</b>	<b>178 126</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 100	19 556
	Bredband	27 720	27 720
		<b>47 820</b>	<b>47 276</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 410</b>	<b>17 752</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>249 798</b>	<b>272 454</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	0	837
	Styrelseomkostnader	57	2 814
	Fritids- och trivselkostnader	410	947
	Förvaltningsarvode	46 040	44 812
	Administration	3 517	5 054
	Korttidsinventarier	4 369	0
	Konsultarvode	35 892	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 940	3 990
		<b>108 426</b>	<b>72 203</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 985	15 985
	Löner	500	500
	Sociala kostnader	3 181	4 084
		<b>19 666</b>	<b>20 569</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	34 474	34 474
	Förbättringar	59 753	59 753
	Maskiner	2 642	2 637
		<b>96 869</b>	<b>96 864</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 920 248	6 920 248
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 920 248</b>	<b>6 920 248</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 457 747	-1 363 520
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 227	-94 227
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 551 973</b>	<b>-1 457 747</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 368 275</b>	<b>5 462 501</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 106 025	1 106 025
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	4 676 000	4 676 000
	Taxeringsvärde mark	1 839 000	1 839 000
		<b>6 515 000</b>	<b>6 515 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	6 515 000	6 515 000
		<b>6 515 000</b>	<b>6 515 000</b>



<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	65 087	65 087	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 087</b>	<b>65 087</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-62 445	-59 808	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 642	-2 637	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-65 087</b>	<b>-62 445</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 642</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	24 903	17 530	
	Klientmedel hos SBC	164 501	161 736	
		<b>189 404</b>	<b>179 266</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	422 566	134 566	
	Reservering enligt stadgar	288 000	288 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>710 566</b>	<b>422 566</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Swedbank	0,960 %	843 412	868 036
	Swedbank	0,940 %	503 231	539 563
	Swedbank	0,970 %	892 042	912 962
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 238 685</b>	<b>2 320 561</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-81 876	-81 876
			<b>2 156 809</b>	<b>2 238 685</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 829 305 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 730 000	3 730 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 014	3 146
	Avgifter och hyror	39 417	32 262
		<b>42 431</b>	<b>35 408</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vi har haft en extra stämma för att bestämma kulör av fasad och balkongen.

## Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 13 / 3 2018

Karin Elisabet C Arwefeldt  
Ledamot

Ingrid Elisabet Klintenberg  
Ledamot

Anne Reneé Nygård  
Ledamot

Nils Stefan Svenningsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2018

Carina Toresson  
Extern revisor

## 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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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  
revisionsssed 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 2017 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

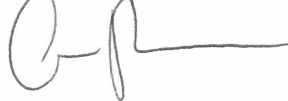
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27 mars 2018



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	542 301	542 301	542 301
Bredbandsintäkter	25 740	25 740	25 740
Avgift andrahandsuthyrning	0	746	0
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	1 001	0
	<b>568 041</b>	<b>569 779</b>	<b>568 041</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 595	-2 500
Myndighetstillsyn	0	-1 038	0
Gård	-500	0	-500
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-2 000
	<b>-14 500</b>	<b>-3 633</b>	<b>-15 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
Lås	0	-8 119	0
	<b>-20 000</b>	<b>-8 119</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-2 500 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-14 000	-12 567	-17 000
Värme	-100 000	-96 841	-100 000
Vatten	-36 000	-34 275	-40 500
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 133	-28 500
	<b>-179 000</b>	<b>-171 816</b>	<b>-186 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-20 100	-20 000
Bredband	-28 500	-27 720	-28 500
	<b>-49 500</b>	<b>-47 820</b>	<b>-48 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 000	-18 410	-18 500
	<b>-19 000</b>	<b>-18 410</b>	<b>-18 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-13 750	-14 500
Föreningskostnader	-500	0	-500
Styrelseomkostnader	-1 500	-57	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-410	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-46 040	-47 000
Administration	-5 000	-3 517	-5 000
Korttidsinventarier	0	-4 369	0
Konsultarvode	0	-35 892	0
Tidningar facklitteratur	-500	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-3 940	-4 500
	<b>-75 500</b>	<b>-108 426</b>	<b>-72 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-500	-500	-500
Styrelsearvode	-14 000	-13 985	-14 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-5 100	-3 181	-5 100
	<b>-21 600</b>	<b>-19 666</b>	<b>-21 600</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-34 474	-34 474	-34 474
Förbättringar	-59 753	-59 753	-59 753
Maskiner	0	-2 642	-2 642
	<b>-94 227</b>	<b>-96 869</b>	<b>-96 869</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-473 327</b>	<b>-474 758</b>	<b>-2 988 969</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>94 714</b>	<b>95 021</b>	<b>-2 420 928</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	776	0
Låneräntor	-33 500	-23 145	-96 500
Räntekostnader skattekonto	0	-58	0
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	<b>-33 500</b>	<b>-22 447</b>	<b>-96 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>61 214</b>	<b>72 574</b>	<b>-2 517 428</b>