

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen bildades 2005. Föreningen äger byggnaden på fastigheten KV Stralsund 34, Malmö som byggdes år 1956 och förvärvades i november 2013, i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2005-11-03, 2014-01-10, 2015-08-08 samt 2017-06-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-20. På stämman deltog elva medlemmar varav röstberättigade var åtta.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Andreas Holmberg	Ordförande	Vald på två år vid stämma 2019
Isabella Willett	Sekreterare	Vald på två år vid stämma 2018
Daniel Runemalm	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2019
Per Rohlwin	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2018
David Snällfot	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2018
Christer Bohlin	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2019

Christer Bohlin valdes till valberedning.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit regelbundna protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Revisorer har under året varit från KPMG.

Föreningens fastighet som byggdes 1956 består av ett bostadshus med ett trapphus. I fastigheten finns 23 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter. Total bostadsyta är 2054 kvm. Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser för bil och några MC- och elmopedplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner genom medlemskap i ”Bostadsrätterna försäkring”. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Företagets säte är i Malmö.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant AB	Teknisk förvaltning/trappstädning
Miljöpoolen	Upptag av sopkärl
E.ON	Elavtal, el och nät samt fjärrvärme
Telenor	Överlåtelse/uppkoppling mot bredbandsnät m.m samt BISP Teknik
Söderberg & Partner	Bostadsrätterna försäkring
FSB	Brandskydd
ASSA ABLOY	Förebyggande underhåll garageport
SECON	Service samt underhåll värmecentral
OTIS	Underhåll hiss
Bostadsrätterna	Styrelsevägledning/Försäkring
Stena Recycling	Glassortering
Inspecta Sweden	Besiktning av personhiss, handikappshissar samt garageport
VA-Syd	Vatten/avlopp samt rest/hushållsavfall

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har även under detta verksamhetsår fortsatt att renovera delar av fastigheten som varit eftersatta vid övertagandet i november 2013.

Arbetet kring att hitta en lösning på översvåmningsproblematiken har fortsatt och dagvattenledningen som gränsar mot Grönekatan samt Östra Promenaden har bytts ut.

Tyvårr identifierades fukt i golv/väggar i en lägenhet som gränsar mot den gemensamma terrassen. Flertalet undersökningar/mätningar utfördes för att identifiera orsaken till problemen och därefter har olika åtgärder gjorts då det inte funnits en självklar orsak till problemen. Den största åtgärden har varit att dörren ut till terrassen har höjts 10 cm för att säkerställa att vatten inte kan komma in den vägen.

Det infördes ett gemensamt tillägg för bredband för samtliga boende med start 2019-01-01. I förhållande till vad de boende betalat tidigare blev detta en stor besparing för respektive hushåll.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Dagvattenledning och stuprör	437 042 kr
Takterass, balkonger och fasad	77 431 kr
Elarbete och Port i Garage	132 600 kr

Föreningen har nu en underhållsplan uppdaterad 2018-03-27. Nedanstående tabell redovisar större genomförda underhållsåtgärder samt uppskattningar kring planerade åtgärder de närmsta 10 åren enligt den underhållsplan som tagits fram. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2018 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	2020	2021	2022	2023- 2028
Mark					23
Fasader	1996/2015/2019	15			3
Balkonger etc	1996/2015/2019	4			
Fönster	2015		50		92
Yttertak	1996				
Trapphus				18	
Hiss	2000	10			
Lägenheter				9	9
Gemensamh		110			43
Garage	2019				
Installationer	Vattenstammar byte 2008 Avlopp relining 2013 OVK 2018 Värme 1998, 2014, 2017, 2018 Dagvattenledn 2019	58	245	12	262
Övrigt	Passagesystem 2017				
Total Kostnad		197	295	39	432

Medlemsinformation

Avgifterna var oförändrade under år 2019. Från 2020-01-01 höjdes avgifterna med 1,5%. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35 st.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 509	1 474	1 392	1 336
Resultat efter finansiella poster	-607	-109	-453	-2 870
Soliditet (%)	63	63	63	62
Balansomslutning	34 572	35 257	35 751	34 138
Kassalikviditet (%)	37	538	361	257,70
Fond för yttre underhåll	405	311	486	243
Lån per kvm	6105	6143	6177	6211

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 347 800	1 000 000	311 112	-4 303 425	-109 394
Resultatdisp enligt föreningsstämma	0	0	0	-109 394	109 394
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till underhållsfond	0	0	243 000	-243 000	0
Ianspråkstagande av underhållsfond	0	0	-148 874	148 874	0
Årets resultat					-607 131
Belopp vid årets utgång	25 347 800	1 000 000	405 238	-4 506 945	-607 131

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 506 945
Årets resultat	-607 131
	<u>-5 114 076</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-647 073
Balanseras i ny räkning	-4 710 003
	<u>-5 114 076</u>

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

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 508 600	1 474 103
Övriga rörelseintäkter, Försäkringsersättning		0	159 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 508 600</u>	<u>1 633 491</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 617 252	-1 189 581
Övriga externa kostnader	5	-84 271	-73 355
Personalkostnader	6	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-183 372	-183 372
Summa rörelsekostnader		<u>-1 946 005</u>	<u>-1 506 104</u>
Rörelseresultat		-437 405	127 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 738	-236 781
Summa finansiella poster		<u>-169 726</u>	<u>-236 781</u>
Resultat efter finansiella poster		-607 131	-109 394
Resultat före skatt		-607 131	-109 394
Årets resultat		<u>-607 131</u>	<u>-109 394</u>

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

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

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

7

32 577 90832 761 280**Summa materiella anläggningstillgångar**

32 577 908

32 761 280

Summa anläggningstillgångar

32 577 908

32 761 280

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

8

3 162

3 163

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 39116 569**Summa kortfristiga fordringar**

21 553

19 732

Kassa och bank

9

Kassa och bank

1 972 5912 476 186**Summa kassa och bank**

1 972 591

2 476 186

Summa omsättningstillgångar

1 994 144

2 495 918

SUMMA TILLGÅNGAR**34 572 052****35 257 198**

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

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

Medlemsinsatser		25 347 800	25 347 800
Upplåtelseavgifter		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		405 238	311 112
Summa bundet eget kapital		26 753 038	26 658 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 506 945	-4 303 425
Årets resultat		-607 131	-109 394
Summa fritt eget kapital		-5 114 076	-4 412 819

Summa eget kapital

		21 638 962	22 246 093
--	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 510 000	12 547 500
Summa långfristiga skulder		7 510 000	12 547 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 030 000	70 000
Depositionsavgifter		4 000	4 000
Leverantörsskulder		108 400	113 855
Skatteskulder		436	2 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 254	272 976
Summa kortfristiga skulder		5 423 090	463 605

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		34 572 052	35 257 198
--	--	-------------------	-------------------

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-437 405	127 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	183 372	183 372
Erhållen ränta mm		12	0
Erlagd ränta		-169 738	-236 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -423 759	<hr/> 73 978
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 821	-1 514
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 455	-324 508
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 278	10 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -423 757	<hr/> -241 628
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-77 500	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -77 500	<hr/> -70 000
Förändring av likvida medel		-501 257	-311 628
Likvida medel vid årets början		2 476 186	2 787 814
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 972 591	<hr/> 2 476 186

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

120

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgift bostäder	1 403 163	1 400 340
Hyror p-platser	48 450	45 075
Pantsättningsavgifter	4 140	3 619
Överlåtelseavgift	5 760	6 805
Övriga intäkter	1 547	18 264
Internetanslutning	45 540	-0
	<hr/> 1 508 600	<hr/> 1 474 103

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

NOTER

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Städning	36 500	42 817
Fastighetsskötsel, inkl material	38 180	43 520
Snöröjning	2 650	2 500
Systematiskt brandskydd, SBA	5 599	13 129
Bevakning, jour	0	797
Ventilationskontroll	1 396	31 250
Hissbesiktningar	1 834	1 771
Övriga besiktningar och tillsyn	8 813	8 729
Serviceavtal	1 631	0
El	70 326	71 815
Uppvärmning	267 761	277 673
Vatten *	10 018	54 446
Renhållning	53 620	59 734
Fastighetsförsäkring	53 352	48 192
Bredband	47 340	13 185
Förvaltningskostnad	46 562	43 680
Fastighetsskatt	31 671	32 991
Löpande underhåll	292 927	94 813
Reparationer försäkringsskador	0	199 665
Periodiskt underhåll	<u>647 073</u>	<u>148 874</u>
	1 617 252	1 189 581

* Föreningen har fått en återbetalning från VA Syd på 44 800 kr.

Not 4 Periodiskt underhåll	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	15 375
Periodiskt underhåll hus utvändigt	77 431	0
Periodiskt underhåll installationer	437 042	0
Periodiskt underhåll gemensamm	0	127 350
Periodiskt underhåll garage	<u>132 600</u>	<u>6 149</u>
	647 073	148 874

Not 5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Kontorsmaterial och porto	1 491	1 128
Panter- överlåtelsekostnader, kreditupplysningar	8 385	2 225
Revisionsarvode extern	12 163	12 375
Övriga förvaltningskostnader	5 781	2 643
Konsultarvoden	29 670	34 969
Bankkostnader	7 624	7 669
Övriga kostnader	5 001	4 092
Serviceavgift branschorganisation	4 190	8 140
Förbrukningsinventarier	<u>9 967</u>	<u>114</u>
	84 271	73 355

NOTER

Not 6 Personal	2019	2018
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
Summa	<u>61 110</u>	<u>59 796</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>33 678 140</u>	<u>33 678 140</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
Ingående avskrivningar	-916 860	-733 488
Årets avskrivningar	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
Utgående avskrivningar	-1 100 232	-916 860
Redovisat värde	<u>32 577 908</u>	<u>32 761 280</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	18 400 000	12 200 000
Byggnader	20 000 000	16 424 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö. Värdeår 1956.
Redovisat värde är 32 577 908 kr varav markens värde är 15 292 665 kr. Ingen avskrivning sker på mark.

Not 8 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	<u>3 162</u>	<u>3 163</u>
Redovisat värde	3 162	3 163

Not 9 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, transaktionskonto	471 775	2 475 382
Nordea	804	804
SBAB	<u>1 500 012</u>	<u>0</u>
	1 972 591	2 476 186

NOTER

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea Hypotek	3978 89 12702	1,036%	2020-05-13	2 450 000	
Nordea Hypotek	3978 89 12710	0,85%	2020-06-22	2 500 000	
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea Hypotek	3978 87 53205	1,55%	2022-01-22	4 000 000	
Nordea Hypotek	3978 88 84490	1,599%	2024-01-17	3 590 000	80 000
				12 540 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

7 510 000

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

12 140 000

Två av föreningens lån har slutförfallodag under 2020 och betraktas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer helt eller delvis att omsättas på förfallodagarna.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

12 800 000

12 800 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Malmö

Andreas Holmberg

Daniel Runemalm

Isabella Willett

Per Rohlwin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor