

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Östra Kanal Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stralsund 34 och vilken innehåller 16 bostadsrätter och 3 lokaler.

Fastigheten består av ett bostadshus med ett trapphus med adressen Grönegatan 2, 211 27 Malmö.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	2 rok
2 st	3 rok
8 st	4 rok
1 st	5 rok

Föreningens fastighet byggdes år 1956

Total yta 1975 kvm varav 1054 är bostäder och 468kvm är lokaler.

Föreningsstämmor

Föreningen har inte hållit någon stämma tidigare

Styrelsen under verksamhetsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Ordförande	Staffan Birath
Sekreterare	Ingela Moraeus
Kassör	Tarja Nikula
Ledamot	Maria Olofsson
Ledamot	Peter Ingvarsson
Ledamot	Mats Sturk

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor har varit utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Ingen valberedning har funnits under året.

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 21 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Inga lägenhetsöverlåtelse har gjorts under året.

Väsentliga händelser under året

Anskaffning av fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten per 2013-12-18 genom ett så kallat transportköp. Transportköpet innebär att föreningen har anskaffat fastigheten genom att först förvärva ett aktiebolag som äger fastigheten. Efter förvärvet av aktiebolaget förflyttas fastigheten (s.k transport) till föreningen. Aktieavtalet mellan säljaren och föreningen tecknades 2013-12-18.

Per årsskiftet äger föreningen fortfarande aktiebolaget och utgör därmed en koncern. Koncernredovisningen upprättas dock ej i enlighet med gällande redovisningsregler. Stralsund Förvaltning AB har påbörjat en frivillig likvidation och bolaget kommer därför att upphöra att existera under 2014.

Anskaffningen av fastigheten har skett genom att föreningen anskaffade aktiebolaget för 28 150 312 kr och från aktiebolaget anskaffat fastigheten för 2 700 000 kr. Skillnaden mot den slutliga anskaffningskostnaden består av lagfarter, bildningskostnader och andra avräkningar. Vid räkenskapsårets slut redovisas aktier i dotterföretag i balansräkningen om 50 000 kr vilket i stort motsvarar aktiebolagets egna kapital.

I enlighet med Redovisningsrådets uttalande nr 9 (RedU 9) har föreningen tillämpat regel nummer 2 och behandlat mellanskillnaden mellan marknadsvärdet på fastigheten och anskaffningsvärdet som en utdelning till föreningen. I enlighet med uttalandet har föreningen redovisat denna mellanskillnad som en ökning av anskaffningsvärdet på fastigheten. Till anskaffningsvärdet har även bildningskostnader och lagfartskostnader inkluderats.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Framtida justeringar av avskrivningar

Från och med 2014 gäller de nya så kallade K2/K3-regelverken vid upprättande av bokslut. Detta innebär bland annat att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kommer att behöva justeras, vilket kan medföra förändrade avskrivningskostnader. Styrelsen, som ansvarar för avskrivningsplanen, arbetar med att se över denna så att den överensstämmer med kommande regelverk.

Ekonomisk ställning och resultat

Sammandrag

Alla belopp i tusentalskronor

	2013
Rörelsens intäkter	63
Rörelsens kostnader	-38
Finansiella poster, netto	50
Årets resultat	75
Likvida medel & placeringar	296
Skulder till kreditinstitut	9 950
Fond för yttre underhåll	0
Fastighetens taxeringsvärde	28 014

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>75 590</u>
Summa	75 590

Styrelsen föreslår följande disposition

avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar	0
I anspråkstagande ur yttre fond för årets kostnad	0
i ny räkning överföres	<u>75 590</u>
	75 590

Styrelsens slutord

Brf har nu konstituerat sig, och ser fram emot arbetet 2014.



RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter		
Intäkter	1	63 733
Rörelsens kostnader		
<u>Fastighetskostnader</u>		
Driftskostnader	2	-37 183
Löpande underhåll	3	-960
Periodiskt underhåll	4	0
Kommunal fastighetsavgift		0
Avskrivningar	5	0
Summa fastighetskostnader		<u>-38 143</u>
Bruttoresultat		25 590
Rörelseresultat före finansiella poster		25 590
<u>Finansiella poster</u>		
Finansiella poster	6	<u>50 000</u>
Summa finansiella poster		50 000
Resultat efter finansiella poster		75 590
ÅRETS RESULTAT		75 590

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och Mark	7	33 340 435
Summa materiella anläggningstillgångar		33 340 435
Summa anläggningstillgångar		33 340 435
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kortfristiga fordringar	8	58 009
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	2 835
Summa kortfristiga fordringar		60 844
<u>Kortfristiga placeringar</u>		
Aktier		50 000
Summa kortfristiga placeringar		50 000
<u>Kassa och Bank</u>		
Kassa och bank	10	296 964
Summa omsättningstillgångar		407 808
SUMMA TILLGÅNGAR		33 748 243

JW

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11	
<u>Bundet eget kapital</u>		23 446 800
Insatskapital		<u>23 446 800</u>
Summa bundet eget kapital		
<u>Fritt eget kapital</u>		0
Balanserad vinst/förlust		75 590
Årets resultat		<u>75 590</u>
Summa fritt eget kapital		
Summa eget kapital		23 522 390
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	9 880 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristigdel av långfristig skuld	12	70 000
Leverantörsskuld		17 415
Förutbetalda avgifter	13	249 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>8 440</u>
Summa kortfristiga skulder		345 853
Summa skulder		10 225 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 748 243
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
Pantbrev i fastighet	14	9 950 000
Ansvarsförbindelser		inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, med undantag av BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOT 1 INTÄKTER

	2013
Årsavgifter	63 733
Summa	63 733

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel	3 862
Serviceavtal	691
El	2 531
Uppvärmning	13 970
Vatten	2 430
Försäkring	9 239
Kabel-Tv	413
Förvaltningskostnad	3 887
Bankkostnader	160
Summa	37 183

NOT 3 LÖPANDE UNDERHÅLL

	2013
Reparationer löpande	960
Summa	<u>960</u>

NOT 4 PERIODISKT UNDERHÅLL

	2013
Periodiskt underhåll	0
Summa	<u>0</u>

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	2013
Byggnader	0
Summa	<u>0</u>

NOT 6 FINANSIELLA POSTER

	2013
Utdelning	28 150 312
Nedskrivning av aktier	<u>-28 100 312</u>
	50 000

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	R	Bokförtvärde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	18 337 237	0	0	2014-2114	R	18 337 237
Mark	15 003 198	0	0			15 003 198
Summa Byggnader	33 340 435	0	0			33 340 435

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 100-årig rak plan.

2013-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Årets anskaffningsvärde byggnader o mark

33 340 435

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 340 435

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

0

Årets avskrivningar

0

Utgående ackumulerade avskrivningar

0

Utgående redovisat värde

33 340 435

Taxeringsvärde byggnader

15 608 000

Taxeringsvärde mark

12 406 000

28 014 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Allians försäktingsmäklare

Värdeår : 1956 Fastigheten består av 16 st bostadslägenheter med en yta på 1 504 kvm

och 3 lokaler med en yta på 468kvm. Total yta 1972kvm.

NOT 8 ÖVRIGA KOSTFRISTIGA FORDRINGAR

2013-12-31

Fordran moms

914

Fordran Avr Stralsund Fastighets AB

57 095

Summa

58 009

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2013-12-31

Canal Digital

2 835

Summa

2 835

JW

NOT 10 KASSA OCH BANK

	2013
Bank	296 964
Summa	<u>296 964</u>

NOT 11 EGET KAPITAL

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre behållning	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Årets förändring	23 446 800				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning				0	
Avsättning till yttre fond			0	0	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll			0	0	75 590
Årets resultat				0	75 590
Belopp vid årets utgång	23 446 800	0	0	0	75 590

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea 3978 86 33307	2,08%	1 950 000	rörlig	
Förfaller inom 1-5 år				
Nordea 3978 86 33471	2,80%	4 000 000	2017-01-18	
Nordea 3978 86 33498	3,55%	4 000 000	2019-01-16	70 000
Summa		<u>9 950 000</u>		<u>70 000</u>

Årets amortering uppgick till 0kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 350 000kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 600 000kr.

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2013-12-31
Avgifter	49 998
Hyresgästanpassning	200 000
Hjertmers	3 887
Hjertmers	3 862
Örestad	691
Summa	<u>258 438</u>

NOT 14 STÄLLDA PANTER

	2013
Uttagna pantbrev	9 950 000
Varav pantbrev i eget förvar	<u>0</u>
Summa	9 950 000


Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut.


Malmö 2014-05-26



Ingela Moraeus


Peter Ingvarsson



Staffan Birath


Tarja Nikula


Mats Sturk


Maria Olofsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-05-28
KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor