

Årsredovisning 2021

BRF ÖSTRA KANAL

769613-3425



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTRA KANAL

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-11-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stralsund 34. Byggnaden uppfördes 1956 och förvärvades i november 2013. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 054 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ATT TIDIGARE STYRELSEORDFÖRANDE TOMAS DAHLIN AVGÅTT UT STYRELSEN

Emely Englesson	Ordförande	vald på två år
Ingela Moraeus	Sekreterare	vald på två år vid stämman 2020
Jonas Alm	Styrelseledamot	vald på två år
Per Rohlwin	Styrelseledamot	vald på två år vid stämman 2020
Isabella Willett	Suppleant	vald på två år vid stämman 2020

VALBEREDNING

På ordinarie föreningsstämma 2021-06-13 beslutades att inte välja någon valberedning.

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt två konstituerande möten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo (FD Örehus	Ekonomisk förvaltning
Sekant AB	Teknisk förvaltning/trappstädning
Miljöpoolen	Upptag av sopkärl
E.on	Elavtal, el, nät samt fjärrvärme
Telenor	Bredbandsnät mm
Söderberg/Partner	Bostadsrätterna försäkring
FSB	Brandskydd
Secon	Service o underhåll värmecentral
Secon	Service ventilationsaggregat
Assa Abloy	Underhåll garageport
Otis	Underhåll hiss
MPR Lifts	Service hiss
KIWA	Besiktning hiss o garageport
Stena Recycling	Sortering av glas, metall, plats mm
VA Syd	Vatten/Avlopp samt restavfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna har höjts med 2% 2021-01-01 och 2% 2022-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Kärlen i miljörummet har utökats med möjlighet för återvinning även för papp/kartong, plast och metall.

ÖVRIGA UPPGIFTER

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

Asbestsanering av golvet i garaget. Klinkergolv är inlagt i källaren samt rören är åtgärdade. Ett filter är monterat ovan garageporten. Samtliga hängrännor samt rännor på terrassen är rengjorda. Föreningens OVK har blivit godkänd. Fogning av rör genomföringar är utförd. Nödbelysning i trapphuset är åtgärdad. Vattenskada i förråd i källaren är åtgärdad

Föreningen har nu en underhållsplan uppdaterad 2018-03-27. Belopp (tkr) som redovisas i 2018 års penningvärde.

	2022	2023	2024	2025	2026-2028
Mark				23	
Fasader					3
Fönster					92
Trapphus	18				
Gemensamheter		14			29
Installationer	12	60	5	32	165
Lägenheter					9

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 538	1 521	1 509	1 474
Resultat efter fin. poster	-3	-177	-607	-109
Soliditet, %	63	63	63	63
Yttre fond	-	5	405	311
Taxeringsvärde	38 400	38 400	38 400	28 624
Bostadsyta, kvm	2 054	2 054	2 054	2 054
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	706	692	683	682
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 991	5 991	6 105	6 143

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	25 348	-	-	25 348
Upplåtelseavgifter	1 000	-	-	1 000
Fond, yttre underhåll	5	-	-5	0
Balanserat resultat	-4 714	-166	5	-4 875
Årets resultat	-166	166	-3	-3
Eget kapital	21 473	0	-3	21 470

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 875
Årets resultat	-3
Totalt	<u>-4 878</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	193
Att från yttre fond i anspråk ta	-155
Balanseras i ny räkning	-4 916
	<u><u>-4 878</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 538	1 521
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 538	1 521
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 055	-1 182
Övriga externa kostnader	7	-90	-103
Personalkostnader	8	-63	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183	-183
Summa rörelsekostnader		-1 391	-1 530
RÖRELSERESULTAT		147	-9
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153	-161
Summa finansiella poster		-150	-157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3	-166
ÅRETS RESULTAT		-3	-166

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	32 211	32 395
Summa materiella anläggningstillgångar		32 211	32 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 211	32 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59	27
Summa kortfristiga fordringar		62	30
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 919	1 835
Summa kassa och bank		1 919	1 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 982	1 866
SUMMA TILLGÅNGAR		34 193	34 260

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 348	26 348
Fond för yttre underhåll		0	5
Summa bundet eget kapital		26 348	26 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 875	-4 714
Årets resultat		-3	-166
Summa fritt eget kapital		-4 878	-4 880
SUMMA EGET KAPITAL		21 470	21 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 175	12 305
Summa långfristiga skulder		12 175	12 305
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	130	130
Leverantörsskulder		147	97
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		-3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274	252
Summa kortfristiga skulder		548	483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 193	34 260

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Kanal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	36	45
Årsavgifter, bostäder	1 450	1 421
Övriga intäkter	52	55
Summa	1 538	1 521

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	6	33
Fastighetsskötsel	29	31
Snöskottning	41	1
Städning	37	37
Summa	113	102

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäringsskador	0	20
Periodiskt underhåll	155	315
Reparationer	144	149
Summa	299	483

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	57	47
Sophämtning	60	67
Uppvärmning	310	270
Vatten	66	60
Summa	494	444

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	37	49
Fastighetsförsäkringar	79	70
Fastighetsskatt	34	33
Summa	150	152

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	1
Kameral förvaltning	46	48
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	29	41
Summa	90	103

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	48	47
Summa	63	62

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	161
Summa	153	161

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 678	33 678
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 678	33 678
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 284	-1 100
Årets avskrivning	-183	-183
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 467	-1 284
Utgående restvärde enligt plan	32 211	32 395
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 293</i>	<i>15 293</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 000	20 000
Taxeringsvärde mark	18 400	18 400
Summa	38 400	38 400

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3	3
Summa	3	3

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	12	0
Försäkringspremier	27	0
Förvaltning	4	0
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27
Summa	59	27

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2023-06-21	0,75 %	3 430	3 510
Nordea Hypotek	2024-01-17	1,60 %	4 875	4 925
Nordea Hypotek	2023-12-20	0,82 %	4 000	4 000
Summa			12 305	
Varav kortfristig del			130	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån på 4 000 000 kr omsattes vid förfall 2022-01-12.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	8	0
Förutbetalda avgifter/hyror	130	102
Sociala avgifter	15	15
Uppvärmning	50	0
Utgiftsräntor	11	25
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	110
Summa	274	252

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 800	12 800
Summa	12 800	12 800

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Emely Englesson
Ordförande

Ingela Moraeus
Styrelseledamot

Jonas Alm
Styrelseledamot

Per Rohlwin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2022 14:07

SENT BY OWNER:

Christina Andersson · 06.05.2022 09:07

DOCUMENT ID:

S1I6GKrZ85

ENVELOPE ID:

B1pGYBMUc-S1I6GKrZ85

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Östra Kanal.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ALM jonas.alm1986@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 09:19 06.05.2022 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/03/1986) IP: 83.187.165.211
2. EMELY ENGLESSON emely.engleson@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2022 10:28 06.05.2022 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/05/1979) IP: 80.27.65.19
3. Ingela Moraeus ingela.moraeus@malmö.se	Signed Authenticated	06.05.2022 13:14 06.05.2022 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/07/1956) IP: 85.228.142.65
4. PER ROHLWIN per.rohlwin@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2022 13:35 07.05.2022 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/03/1958) IP: 85.228.202.194
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2022 14:07 07.05.2022 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) IP: 83.233.119.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed