Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Östra Kanal

769613-3425

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Kanal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Ekonomisk Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av BRF24 AB.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-03 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28. Den ekonomiska planen registrerades 2015-11-17.

Säte: Skåne län, Malmö Kommun.

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

-Föreningen äger fastigheten Stralsund 34.

-Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnader och ytor

Består av 23 lägenheter.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2054 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emely Englesson, ordförande
Zaréh Setragian Baghdasarian , ledamot
Ingela Moraeus, ledamot
Per Rohlwin, ledamot
Isac Zia, ledamot

Revisor
Andréa Åkesson, auktoriserad revisor

Föreningsstämma, sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsgenomgång är genomförd utan anmärkning. Rören i fastigheten är underhållsspolade. Nytt bredbandsavtal är tecknad med Telenoor med sänkta kostnader. Godkänd OVK är genomförd på FTX lägenheterna. OVK i övriga lägenheter kommer att genomföras i januari månad 2025.

Underhåll av tvättmaskiner och torktumlare är genomförd. Renovering av brunnen utanför tvättstugan är utförd. Beslut om att uppdatera underhållsplanen under 2025.

Ekonomi
På grund av kostnadsökningar generellt i samhället blir föreningen tvungen att höja årsavgiften 2025

Underhåll
2025 Planeras åtgärder efter utförd OVK till en beräknad kostnad av 250.000 kronor.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BRF24
Teknisk förvaltning/trappstädning	Sekant AB
Upptagning av sopkärl	Miljöpoolen
Elavtal, el, nät samt fjärrvärme	Eon
Bredbandsnät m.m	Telenor
Bostadsrätterna Försäkring	Söderberg & Partner
Brandskydd	FSB
Service och underhåll värmecentral	Secon
Underhåll/garageport	Assa Abloy
Underhåll/service Hiss	Otis/MPR Lifts
Besiktning hiss	KIWA
Avfall	Stena Recycling
Vatten/Avlopp	VA Syd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 34 och vid räkenskapsårets slut 35st.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (tkr)	837	795	155
Resutat efter fin. poster (tkr)	-126	-65	136
Soliditet (%)	65,33	65,40	63,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	776	741
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,60	95,11	97,40
Skuldsättning (tkr)	10 915	11 045	12 535
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 314	5 225	5 927
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 314	5 225	5 927
Skuldränta, genomsnitt (%)	4,33	1,54	1,01
Räntekänslighet (%)	6,70	7,10	8,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	93	156
Energikostnad (vatten) per kvm totalyta	240	235	220

Ytuppgifter vid beräkning, 2054 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA).
Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapita

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta (BOA+LOA).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 347 800	231 250	-4 972 343	-65 269	**21 541 438**
Disposition av föregående års resultat:			-65 269	65 269	**0**
Avsättning till yttre fond		242 000	-242 000		**0**
Uttag från yttre fond, per. underhåll		-86 845	86 845		**0**
Årets resultat				-126 271	**-126 271**
Belopp vid årets utgång	**26 347 800**	**386 405**	**-5 192 767**	**-126 271**	**21 415 167**

Inbetalda insatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 192 767
årets förlust	-126 271
	-5 319 038

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 319 038
	-5 319 038

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 718 669	1 632 583
Övriga intäkter		0	18 186
		1 718 669	**1 650 769**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-113 332	-280 286
Planerat underhåll	4	-63 023	-72 908
Driftskostnader	5	-944 416	-950 915
Övriga externa kostnader	6	-8 438	-6 125
Personalkostnader och arvoden	7	-63 058	-63 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 855	-183 300
		-1 376 122	**-1 556 679**
Rörelseresultat		**342 547**	**94 090**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 246	22 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 066	-182 305
		-468 820	**-159 361**
Resultat efter finansiella poster		**-126 273**	**-65 271**
Resultat före skatt		**-126 273**	**-65 271**
Årets resultat		**-126 271**	**-65 271**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	31 660 709	31 844 564
		31 660 709	**31 844 564**
Summa anläggningstillgångar		**31 660 709**	**31 844 564**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 254	692 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 066	47 914
		54 320	**740 164**
Kassa och bank		1 064 994	333 074
Summa omsättningstillgångar		**1 119 314**	**1 073 238**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 780 023**	**32 917 802**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 347 800	26 347 800
Fond för yttre underhåll		386 405	231 250
		26 734 205	**26 579 050**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 192 767	-4 972 343
Årets resultat		-126 271	-65 269
		-5 319 038	**-5 037 612**
Summa eget kapital		**21 415 167**	**21 541 438**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	10	3 190 000	0
Summa långfristiga skulder		**3 190 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 725 000	11 045 000
Leverantörsskulder		187 926	63 688
Aktuella skatteskulder		4 339	5 592
Övriga skulder		332	-420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	257 259	262 504
Summa kortfristiga skulder		**8 174 856**	**11 376 364**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 780 023**	**32 917 802**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-126 271	-65 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		183 855	183 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**57 584**	**118 029**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-776	37 180
Förändring av leverantörsskulder		124 238	-13 987
Förändring av kortfristiga skulder		-5 746	-15 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**175 300**	**126 060**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-130 000	-1 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-130 000**	**-1 130 000**
Årets kassaflöde		**45 300**	**-1 003 940**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 019 694	2 023 634
Likvida medel vid årets slut		**1 064 994**	**1 019 694**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Redovisning
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Kostnader periodiseras även vid mindre belopp.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar och underhållsplan görs i årsbokslutet. Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets periodiska underhåll görs i årsbokslutet.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 630 307	1 552 678
Hyresintäkt garage, ej momspliktig	36 000	36 000
Hyresintäkt. övriga objekt	5 250	0
Internet/bredband	47 112	43 560
Elstöd	0	18 186
Övriga intäkter	0	345
Summa	**1 718 669**	**1 650 769**

Not 3 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande underhåll/Reparationer	0	3 153
Uh/Rep Bostäder	419	2 063
Uh/Rep, gemensamma utrymmen	2 688	0
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	8 507	22 249
Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	0	35 574
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	10 289	0
Uh/Rep Installationer värme	7 882	14 366
Uh/Rep Installationer ventilation	38 799	123 226
Uh/Rep Installationer el	0	6 809
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	6 158	0
Uh/Rep Installationer hissar	7 834	2 250
Uh/Rep Installationer lås & larm	1 979	0
Uh/Rep Installationer	7 407	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt	4 339	9 272
Uh/Rep Garage o p-plats	17 032	1 734
Uh/Rep Markytor,plantering	0	59 590
Summa	**113 333**	**280 286**

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat Uh/Rep bostäder	29 125	0
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	16 925	0
Planerat Uh/Rep Installationer värme	16 973	0
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	72 908
Summa	**63 023**	**72 908**

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	60 857	62 772
Uppvärmning	345 748	350 636
Vatten & avlopp	86 374	69 377
Avfallshantering	46 413	59 731
Snörenhållning	30 094	23 596
Tvätt av sopkärl	6 618	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	13 256	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	20 569
Hissbesiktning	0	3 615
Brandskydd	6 024	8 127
Fastighetsförsäkring	104 356	94 168
Kommunal fastighetsavgift	39 320	38 377
Bredband/Internet	49 610	52 276
Lokalvård	28 602	27 692
Trädgårdsskötsel	4 114	1 003
Lokalvård	39 654	38 389
Jour Örestad	1 503	0
Serviceavtal	0	14 161
Administration	8 697	6 100
Hemsida, Boappa	4 627	0
Internet egen lokal	1 612	0
Ersättningar till extern revisor	15 438	16 313
Föreningsstämma och årsredovisning	2 925	0
Styrelse, möte m.m.	1 774	0
Ekonomisk förvaltning	41 609	59 623
Medlemskap i Branschorganisation	4 390	4 390
Bolagsverket	800	0
Summa	**944 415**	**950 915**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	6 125
Konsultarvoden	8 438	0
Summa	**8 438**	**6 125**

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 058	13 145
Summa	**63 058**	**63 145**

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 385 475	18 385 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 385 475**	**18 385 475**
Ingående avskrivningar	-1 833 576	-1 650 276
Årets avskrivningar	-183 855	-183 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 017 431**	**-1 833 576**
Utgående redovisat värde	**16 368 044**	**16 551 899**
Bokfört värde byggnader	16 368 044	16 551 899
Bokfört värde mark	15 292 665	15 292 665
	31 660 709	**31 844 564**
Taxeringsvärden byggnader	22 183 000	22 183 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	16 400 000
	38 583 000	**38 583 000**

Fastighetsbeteckning: Stralsund 34
Taxerades som hyreshusenhet. Värdeår: 1956
Taxeringsvärdet avser 2022 års taxering av hyreshusenhet, nytt värde 2025.

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 800 000	12 800 000
Summa	**12 800 000**	**12 800 000**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,023	2025-06-24	3 805 000	0	80 000	3 725 000
Stadshypotek	3,022	2025-12-22	4 050 000	0	50 000	4 000 000
Stadshypotek	3,77	2026-01-21	3 190 000	0	0	3 190 000
			11 045 000	**0**	**130 000**	**10 915 000**

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2024-12-31 är 10.915.000, varav 7.595.000kr redovisas som kortfristig skuld och långfristig skuld 3.190.000kr.
Av den kortfristiga skulden utgör 130.000 nästa års planerade amortering.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 322	0
Upplupen kostnad, el	0	5 458
Upplupen kostnad, VA	0	18 950
Övriga förutbetalda intäkter	146 228	102 068
Upplupen kostnad, revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	0	55 318
Upplupen kostnad, styrelsearvode	50 000	50 000
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	**257 260**	**262 504**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgiften från 2025-01-01 med 3%

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emely Englesson
Ordförande

Ingela Moraeus

Zaréh Setragian Baghdasarian

Per Rohlwin

Isac Zia

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andréa Åkesson
Revisor