

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Kanan 3

Org nr 716418-6244

Styrelsen för Brf Kanan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-29.

Föreningens fastighet, Kanan 3 bebyggdes 1912 och 1929. Fastigheten är belägen i Sundbybergs kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 32 lägenheter, varav 2 lägenheter är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st	st 1 rum och kök	
8 st	st 2 rum och kök	
4 st	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 735 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-02 bestått av:

Ordinarie	Gustav Sällberg Vanja Andersson Simon Westman	Ordf.
Suppleanter	Anna Clara Acevedo Adrian Häggvik	

Fram till ordinarie föreningsstämma var Carolina Nilsson ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Kristina Becanovic
Suppleant	Marie Ejevall
Valberedning	Karin Billton Therese Samuelsson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpelko AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Berge Städ AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts i mars 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK besiktning har skett 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 22 830 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 223 125 kronor, vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2021=4 760 kronor).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 201	1 196	1 169	1 127
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30	86	-374	-10 181
Soliditet (%)	-154	-154	-160	-56
Kassalikviditet (%)	380	305	264	134
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	800	700	600	500
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	599	599	599	599
Lån kronor per kvm yta	5 412	5 424	5 436	6 040

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 041 909	2 792 652	700 050	-10 486 639	86 222
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				86 222	-86 222
Årets resultat					30 142
Belopp vid årets utgång	1 041 909	2 792 652	800 050	-10 500 417	30 142

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 500 417
årets vinst	30 142
	-10 470 275

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-10 570 275
	-10 470 275

Föreningens balanserade underskott beror på att stamreovering genomförts till en kostnad av 10 287 417 kronor vilket har kostnadsförts i bokslutet 2017-12-31.

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

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 834 561	3 834 561
Yttre reparationsfond		800 050	700 050
Summa bundet eget kapital		4 634 611	4 534 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-10 500 417	-10 486 639
Årets resultat		30 142	86 222
Summa fritt eget kapital		-10 470 275	-10 400 417
Summa eget kapital		-5 835 664	-5 865 806
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 389 085	9 389 085
Summa långfristiga skulder		9 389 085	9 389 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	20 864
Leverantörsskulder		20 722	30 490
Skatteskulder		2 597	1 821
Övriga skulder	12	6 533	6 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	207 210	216 841
Summa kortfristiga skulder		237 062	276 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 790 483	3 800 051

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 201 409	1 196 204
Övriga rörelseintäkter		6 371	0
Summa rörelseintäkter		1 207 780	1 196 204
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-856 506	-815 033
Övriga externa kostnader	5	-76 479	-64 326
Personalkostnader	6	-72 281	-72 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 594	-65 594
Summa rörelsekostnader		-1 070 860	-1 017 233
Rörelseresultat		136 920	178 971
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 778	-92 749
Summa finansiella poster		-106 778	-92 749
Resultat efter finansiella poster		30 142	86 222
Resultat före skatt		30 142	86 222
Årets resultat		30 142	86 222

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

2 890 017

2 955 611

Summa materiella anläggningstillgångar

2 890 017

2 955 611

Summa anläggningstillgångar

2 890 017

2 955 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

15 057

0

Övriga fordringar

8

10 499

794 113

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

69 541

44 327

Summa kortfristiga fordringar

95 097

838 440

Kassa och bank

Kassa och bank

805 369

6 000

Summa kassa och bank

805 369

6 000

Summa omsättningstillgångar

900 466

844 440

SUMMA TILLGÅNGAR

3 790 483

3 800 051

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

136 920

178 971

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

65 594

65 594

Erlagd ränta

-105 956

-91 079

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

96 558

153 486

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-44 500

503

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-19 668

9 147

Kassaflöde från den löpande verksamheten

32 390

163 136

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-20 864

-20 864

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-20 864

-20 864

Årets kassaflöde

11 526

142 272

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

793 843

651 570

Likvida medel vid årets slut

14

805 369

793 843

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 20016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

67 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	142 524	139 740
Hysesintäkter övriga	29 881	27 265
Årsavgifter bostäder	975 000	975 000
Kabel-TV / Internet	54 000	54 000
Övriga ersättningar och intäkter	4	199
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 371	0
	1 207 780	1 196 204

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	22 830	99 373
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	223 125	106 082
	245 955	205 455

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	60 365	37 958
Sotning	6 775	0
Yttre skötsel / Snöröjning	3 125	11 250
Fastighetsel	40 772	45 190
Uppvärmning	212 045	230 069
Vatten	69 260	68 130
Sophämtning	71 390	65 098
Fastighetsförsäkring	40 470	45 134
Kabel-TV / Internet	60 622	62 685
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 728	44 064
	610 552	609 578

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	7 714	1 201
Förvaltningsarvode	54 965	54 100
Övriga externa tjänster/kostnader	5 388	5 142
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 411	3 883
	76 478	64 326

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 280
	72 281	72 280

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 850 932	6 850 932
Ingående anskaffningsvärden mark	651 292	651 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 502 224	7 502 224
Ingående avskrivningar	-4 546 613	-4 481 019
Årets avskrivningar	-65 594	-65 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 612 207	-4 546 613
Utgående redovisat värde	2 890 017	2 955 611
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	36 600 000	36 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	8 306	6 270
Andra kortfristiga fordringar	2 193	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	787 843
	10 499	794 113

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 541	44 327
	69 541	44 327

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,85	2021-10-30	389 085	409 949
Stadshypotek AB	0,90	2021-10-30	3 538 000	3 538 000
Stadshypotek AB	0,85	2023-09-30	5 462 000	5 462 000
			9 389 085	9 409 949
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-20 864

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 389 085 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 485 000	10 485 000
	10 485 000	10 485 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	0	3 300
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	3 456
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	6 533	0
	6 533	6 756

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	55 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	17 281	17 281
Uppl räntekostnad Externt	8 205	7 383
Förskottsbetalda hyror/avgifter	99 953	105 224
Upplupna uppvärmningskostnader	26 771	29 288
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 664
	207 210	216 840

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	5 664	6 000
Banktillgodohavanden	799 705	0
Avräkning Klientmedel	0	787 843
	805 369	793 843

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Sundbyberg 2021-

Gustav Sällberg

Vanja Andersson

Simon Vestman

Min revisionsberättelse har lämnats .

Kristina Becanovic
Revisor