

Årsredovisning

för

BRF Kanalen

716449-4242

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Kanalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kanalen bildades 1989-10-23.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grisen 1 i Töreboda Kommun. Under åren 1990 och 1991 uppfördes 31 st radhuslägenheter med en total bostadsyta på 2 448 kvm. Dessa lägenheter förvaltas nu av föreningen och upplåtes med bostadsrätt.

Fastigheternas taxeringsvärde för år 2019 uppgår till 6 694 000 kr.
Byggnad 5 392 000 kr, markvärdet 1 302 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Töreboda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen antog nya stadgar på ordinarie årsstämma, stadgarna registerade på Bolagsverket 2019-07-10.

Medlemsinformation

Styrelse, Övriga funktionärer, Föreningsfrågor, Åtgärder m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16, i stämman deltog 31 medlemmar, närvarande 26 och 5 fullmakt.

Styrelsens sammansättning:

Ledamot:

Madeleine Crantz Carlsson	ordförande
Björn Thorell	sekreterare
Fredrik Widhage	v. ordförande
Therese Berggren	
Helena Lindblad	

Suppleant:

Birgitta Görrel
Lena Alexandersson

Sammanträden:

Under verksamhetsåret har hållits 8 st styrelsemöten samt 1 föreningsstämma.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Av föreningen valda, Monika Karlsson och Emma Wiik.

Valberedning:

Johan Widhage och Ing-Marie Flodin Karlsson, sammankallande är Johan Widhage.

Medlemsantalet:

Föreningens samtliga 31 lgh har under året varit upplåtna med bostadsrätt.
Under året har 2 ägarbyten skett, lgh. 4 o 13.

Försäkring:

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Åtgärder:

Byte av 10 st golvvärme legalett, kostnad inkl. installation 198 000 kr, 1 st kvar i lager hos Eliit.
Byte av armaturer på förråden, sophusen samt på gavellängorna, kostnad 34 500 kr.
Asfaltering av nya gäst/extra parkeringen, kostnad 24 000 kr.
Områdeskarta uppsatt, kostnad 6 100 kr.
I övrigt endast mindre löpande underhåll.

Årsavgifter:

2019 års avgiftsnivå: 2:or 3397 kr/mån, 3:or 3994 kr/mån, 4:or 5298 kr/mån
Carport 150 kr/mån samt parkering 50 kr/mån.
Ingen avgiftshöjning för 2020.

Administration:

Den administrativa löpande förvaltningen för 2019 har TeBe Redovisningsbyrå AB som under hösten gick upp i GA Revision AB ansvarat för.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 643	1 641	1 595	1 596
Resultat efter finansiella poster	283	427	149	352
Soliditet (%)	24	22	19	19

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 590 000	600 000	457 785	427 137	3 074 922
Disposition av föregående års resultat:		150 000	277 137	-427 137	0
Årets resultat				282 524	282 524
Belopp vid årets utgång	1 590 000	750 000	734 922	282 524	3 357 446

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	734 922
årets vinst	282 524
	1 017 446
disponeras så att	
yttre fondavsättning	150 000
i ny räkning överföres	867 446
	1 017 446

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	282 524
Avsättning till underhållsfond	- 150 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ dispositionsfond (+) underhållsfond	- 150 000

Resultat efter fondförändring **132 524**

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 642 996	1 640 538
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 642 996	1 640 538
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-612 717	-499 164
Övriga externa kostnader		-96 828	-86 474
Personalkostnader	3	-110 970	-86 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-355 476	-355 476
Summa rörelsekostnader		-1 175 991	-1 027 431
Rörelseresultat		467 005	613 107
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	29 595
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 481	-215 615
Summa finansiella poster		-184 481	-185 970
Resultat efter finansiella poster		282 524	427 137
Resultat före skatt		282 524	427 137
Årets resultat		282 524	427 137

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 425 909	11 776 985
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	4 400
Summa materiella anläggningstillgångar		11 425 909	11 781 385
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		11 925 909	12 281 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		82	3 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 272	70 152
Summa kortfristiga fordringar		36 354	73 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 759 084	1 311 374
Summa kassa och bank		1 759 084	1 311 374
Summa omsättningstillgångar		1 795 438	1 385 007
SUMMA TILLGÅNGAR		13 721 347	13 666 392

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 590 000

1 590 000

Yttre fondavsättning

750 000

600 000

Summa bundet eget kapital

2 340 000

2 190 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

734 922

457 785

Årets resultat

282 524

427 137

Summa fritt eget kapital

1 017 446

884 922

Summa eget kapital

3 357 446

3 074 922

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

9 594 811

9 834 811

Summa långfristiga skulder

9 594 811

9 834 811

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

240 000

240 000

Skuld till medlemmar

6 688

3 424

Leverantörsskulder

7 729

51 971

Skatteskulder

50 205

49 507

Övriga skulder

306 569

289 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

157 899

122 548

Summa kortfristiga skulder

769 090

756 659

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 721 347

13 666 392

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	4 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter	1 710 396	1 706 738
Medlems/överlåtelseavgift	2 600	3 800
Avsättning inre fond	-70 000	-70 000
	1 642 996	1 640 538

Not 2 Driftkostnader

	2019	2018
Vatten och avlopp	94 631	90 810
Elförbrukning	17 933	26 130
Renhållning soptömning	54 796	48 044
Försäkring fastigheter	31 563	29 458
Avtal parabol	44 424	44 424
Snöröjning/sandn/sopning	20 738	23 813
Löpande underhåll fastighet	298 427	194 312
Fastighetsskatt	50 205	49 507
Övr fastighetskostnader	0	-7 334
	612 717	499 164

Not 3 Styrelsearvoden

	2019	2018
Arvode styrelsearbete	52 675	45 000
Arvode revision	3 000	3 000
Lagstadgade sociala avgifter	22 250	17 367
	77 925	65 367

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 391 649	24 288 394
Inköp		103 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 391 649	24 391 649
Ingående avskrivningar	-5 069 665	-4 718 589
Årets avskrivningar	-351 076	-351 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 420 741	-5 069 665
Ingående nedskrivningar	-7 544 999	-7 544 999
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 544 999	-7 544 999
Utgående redovisat värde	11 425 909	11 776 985
Taxeringsvärden byggnader	5 392 000	5 392 000
Taxeringsvärden mark	1 302 000	1 209 000
	6 694 000	6 601 000
Bokfört värde byggnader	10 834 089	11 185 165
Bokfört värde mark	591 820	591 820
	11 425 909	11 776 985

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 285	215 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 285	215 285
Ingående avskrivningar	-210 885	-206 485
Årets avskrivningar	-4 400	-4 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 285	-210 885
Utgående redovisat värde	0	4 400

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	380 000
Inköp		500 000
Försäljningar/utrangeringar		-380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Utgående redovisat värde	500 000	500 000

Multi Asset 25 värde 2019-12-31, 518 641 kr

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 634 811	8 874 811
	8 634 811	8 874 811

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 418672	1,83	2021-12-30	3 469 297	3 549 297
Stadshypotek 422923	1,89	2022-09-30	3 466 714	3 546 714
Stadshypotek 429075	1,72	2023-09-30	2 898 800	2 978 800
			9 834 811	10 074 811

Kortfristig del av långfristig
skuld

240 000 240 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 326 000	23 326 000
	23 326 000	23 326 000

Töreboda den 26 februari 2020



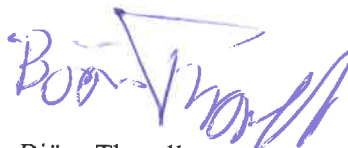
Madeleine Crantz Carlsson
Ordförande



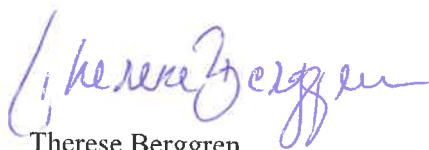
Fredrik Widhage



Helena Lindblad



Björn Thorell



Therese Berggren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2020



Emma Wiik



Monika Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kanalen
Org.nr 716449-4242

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kanalen för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kanalen för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorans ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Töreboda den 12 mars 2020

Emma Wiik

Monika Karlsson