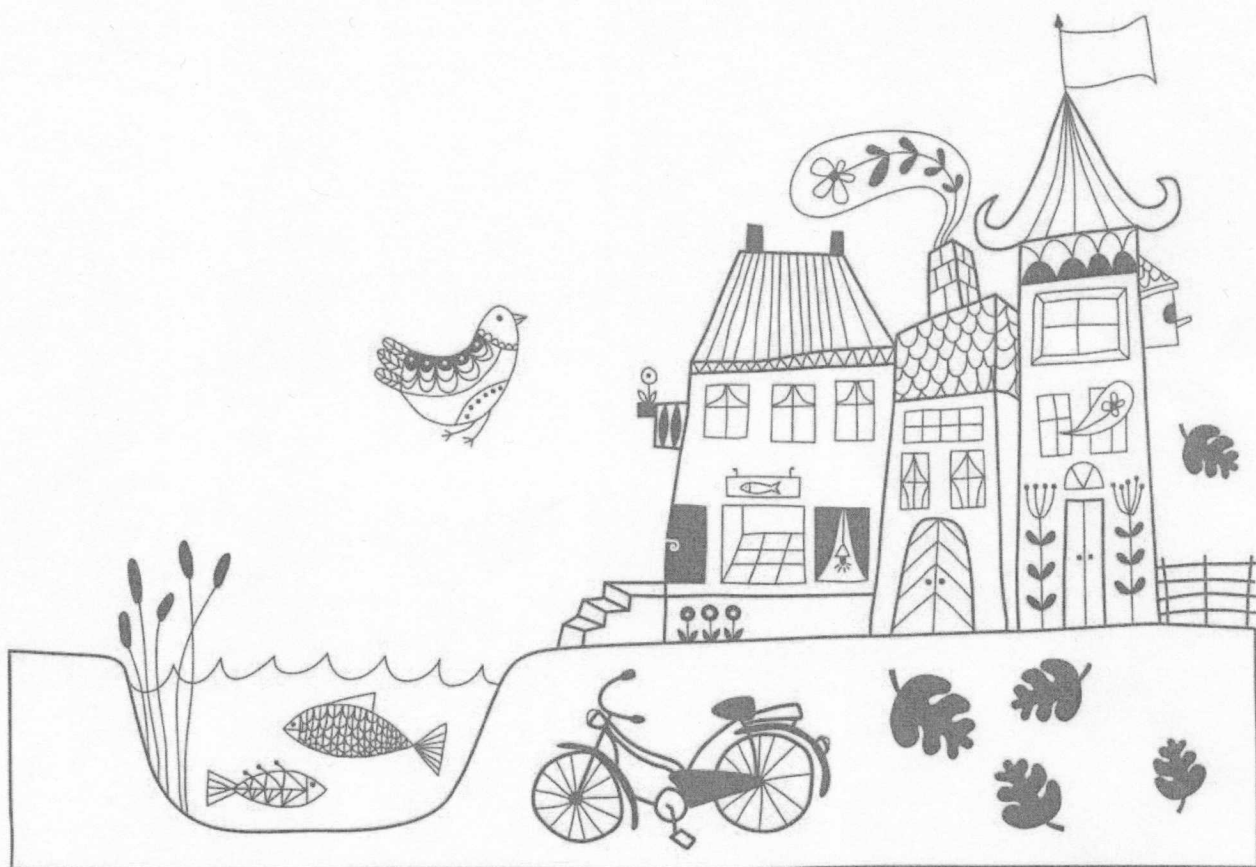

Årsredovisning

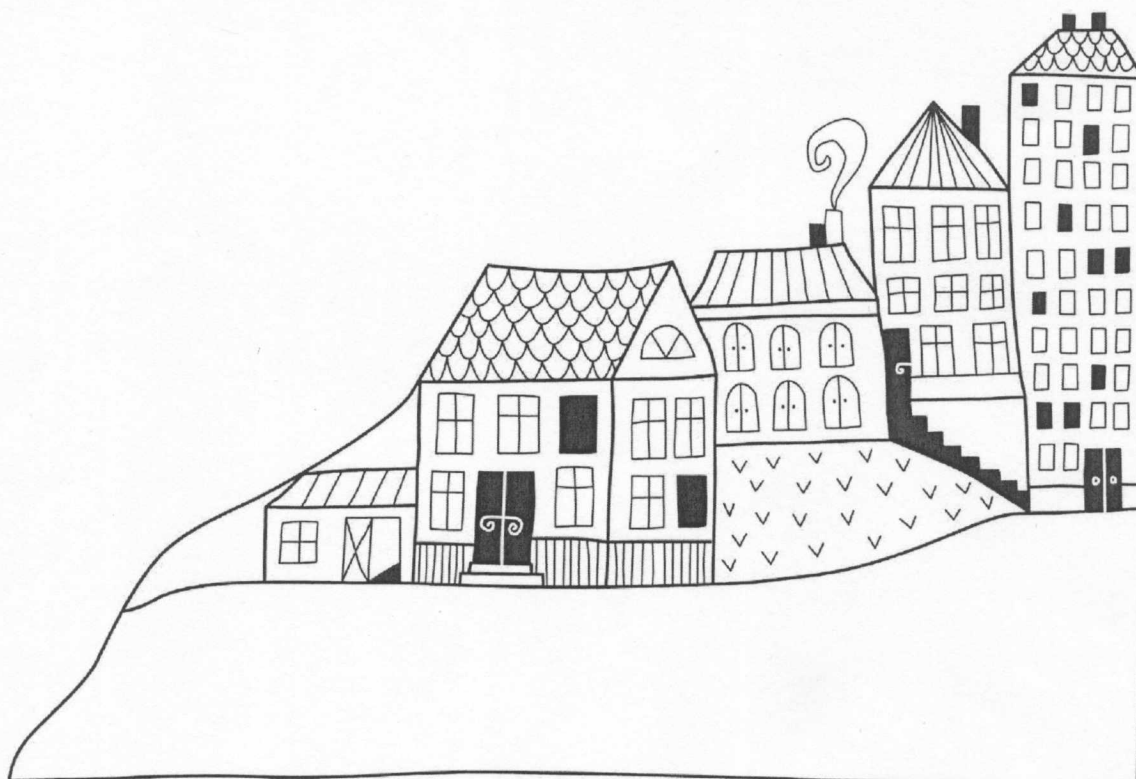
2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kanotisten
Org nr: 769625-0336



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
MO
[Handwritten signature]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kanotisten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-17.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 513% till 520%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 067 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sollentuna Staven 5 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 2 byggnader/ 4 trappuppgångar med 58 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	18	20	16	58

Dessutom tillkommer:

Gemensamhetsanläggning	Garage	P-platser
1	37	12

Total tomtarea: 2 589 m²

Total bostadsarea: 4 230 m²

Årets taxeringsvärde 75 400 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 75 400 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Gemensamhetsanläggning	Brf Skridskoåkaren

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 955 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madelen Olofsson	Ordförande	2019
Marie Jespersen	Sekreterare	2019
Victor Böhm	Ledamot	2019
Hans Olofsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Moun	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag	Utsedd av
Bellmans Revisionsbyrå	Revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

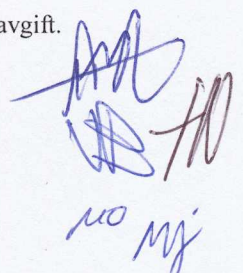
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 695 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

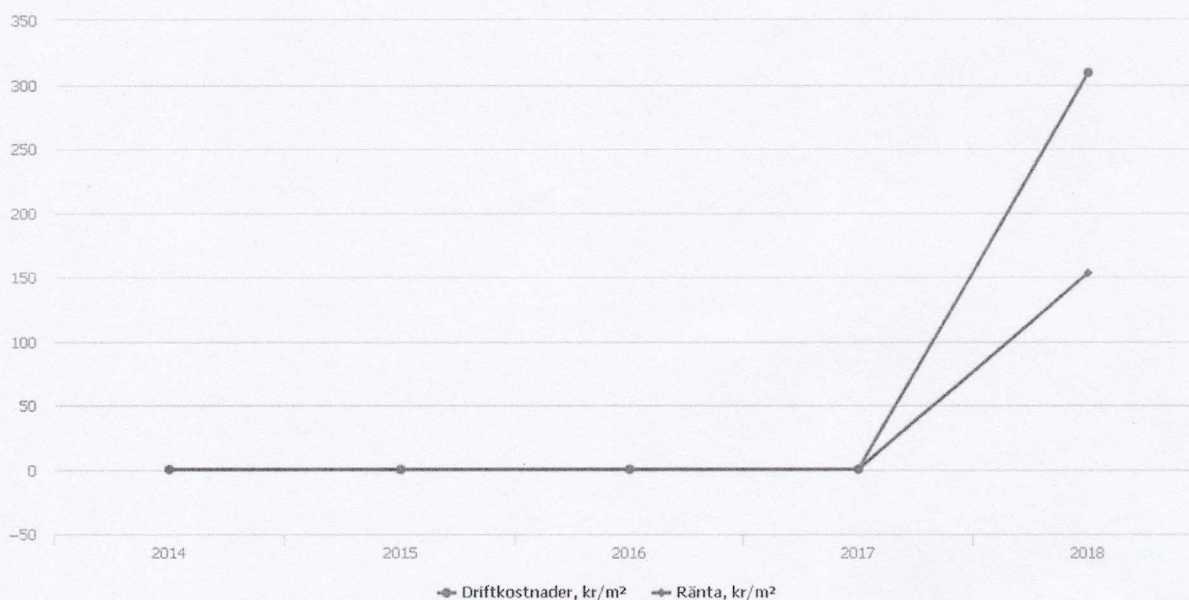


Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 488	3 585	3 531	0	585
Resultat efter finansiella poster	-86	6	-345	78	211
Årets resultat	-86	6	-345	78	211
Balansomslutning	176 092	176 230	176 554	176 960	180 199
Soliditet %	76	76	76	76	75
Likviditet %	520	513	331	330	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	695	695	695	0
Driftkostnader, kr/m ²	309	410	310	348	0
Ränta, kr/m ²	153	153	153	154	0
Lån, kr/m ²	9 686	9 736	9 785	9 835	0



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 520 000	32 900 000	0	254 000	-310 417	6 772
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					6 772	-6 772
Reservering underhållsfond				127 000	-127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-86 910
Vid årets slut	101 520 000	32 900 000	0	381 000	-430 645	-86 910

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-303 645
Årets resultat	-86 910
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 000
Summa	-517 555

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

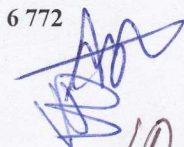
Att balansera i ny räkning -517 555

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

[Handwritten signature]
no to
ny

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 488 435	3 583 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 033	11 013
Summa rörelseintäkter		3 545 469	3 594 035
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 310 562	-1 267 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 608	-443 822
Personalkostnader	Not 6	-62 453	-57 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 154 346	-1 154 346
Summa rörelsekostnader		-2 982 970	-2 922 477
Rörelseresultat		562 499	671 558
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-649 408	-664 786
Summa finansiella poster		-649 408	-664 786
Resultat efter finansiella poster		-86 910	6 772
Årets resultat		-86 910	6 772


HO
no
ny

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	171 608 005	172 762 351
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	145 876	0
Summa materiella anläggningstillgångar		171 753 881	172 762 351
Summa anläggningstillgångar		171 753 881	172 762 351
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	581	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 367	146 054
Summa kortfristiga fordringar		143 948	146 635
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 194 266	3 320 157
Summa kassa och bank		4 194 266	3 320 157
Summa omsättningstillgångar		4 338 214	3 466 792
Summa tillgångar		176 092 095	176 229 143


MO
MY

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	134 420 000	134 420 000	
Fond för yttre underhåll	381 000	254 000	
Summa bundet eget kapital	134 801 000	134 674 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-430 645	-310 417	
Årets resultat	-86 910	6 772	
Summa fritt eget kapital	-517 555	-303 645	
Summa eget kapital	134 283 445	134 370 355	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 973 175	41 183 040
Summa långfristiga skulder		40 973 175	41 183 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	209 865	209 856
Leverantörsskulder		157 306	13 703
Övriga skulder	Not 15	65 924	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	402 379	451 769
Summa kortfristiga skulder		835 474	675 748
Summa eget kapital och skulder		176 092 095	176 229 143



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 940 084	2 939 842
Hyror, p-platser	375 084	446 071
Elavgifter	173 267	197 109
Summa nettoomsättning	3 488 435	3 583 022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	12 939	4 032
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-9
Övriga rörelseintäkter	44 083	6 630
Summa övriga rörelseintäkter	57 033	11 013

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-52 955	-62 786
Försäkringspremier	-24 203	-23 123
Kabel- och digital-TV	-150 361	-147 792
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 271	0
Serviceavtal	-26 560	-32 266
Obligatoriska besiktningar	-33 054	-42 646
Bevakningskostnader	-6 735	-9 225
Snö- och halkbekämpning	-36 013	-22 938
Förbrukningsinventarier	-19 652	-4 172
Vatten	-132 117	-125 716
Fastighetsel	-342 879	-299 607
Uppvärmning	-324 358	-298 514
Sophantering och återvinning	-130 947	-178 730
Förvaltningsarvode drift	-18 457	-19 533
Summa driftkostnader	-1 310 562	-1 267 048



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-392 095	-396 679
Arvode, yrkesrevisorer	-22 344	-29 019
Övriga förvaltningskostnader	-12 637	-800
Kreditupplysningar	-3 750	-10 595
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 077	-4 480
Telefon och porto	-1 740	0
Konsultarvoden	-6 125	0
Bankkostnader	-2 840	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-455 608	-443 822

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-46 793	-44 296
Sociala kostnader	-15 660	-12 965
Summa personalkostnader	-62 453	-57 261

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 154 346	-1 154 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 154 346	-1 154 346

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-649 315	-516 962
Övriga räntekostnader	-93	-147 824
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-649 408	-664 786

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 795 000	135 795 000
Mark	40 595 000	40 595 000
	176 390 000	176 390 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 390 000	176 390 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 627 649	-2 473 303
	- 3 627 649	- 2 473 303
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 154 346	-1 154 346
	- 1 154 346	- 1 154 346
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 781 995	- 3 627 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 608 005	172 762 351
Varav		
Byggnader	131 013 005	132 167 351
Mark	40 595 000	40 595 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	75 400 000
	75 400 000	75 400 000
Totalt taxeringsvärde	75 400 000	75 400 000
varav byggnader	56 000 000	56 000 000
varav mark	19 400 000	19 400 000

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Laddstolpar	145 876	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	581	581
Summa övriga fordringar	581	581

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	107 901	111 791
Förutbetalda försäkringspremier	0	9 635
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 060	24 628
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 405	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 367	146 054

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	-29 972	-29 972
Företagskonto	1 717 546	1 717 375
Transaktionskonto	2 476 720	1 602 782
Förvaltningskonto i Swedbank	29 972	29 972
Summa kassa och bank	4 194 266	3 320 157

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 183 040	41 392 896
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-209 865	-209 856
Långfristig skuld vid årets slut	40 973 175	41 183 040

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,61%	2019-02-28	13 797 632	0	69 952	13 727 680
SWEDBANK	2,07%	2019-12-04	13 797 632	0	69 952	13 727 680
SWEDBANK	1,77%	2022-01-25	13 797 632	0	69 952	13 727 680
Summa			41 392 896	0	209 856	41 183 040

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	65 924	0
Avräkning hyror och avgifter	0	420
Summa övriga skulder	65 924	420

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	0
Upplupna räntekostnader	12 032	14 889
Upplupna elkostnader	37 921	27 402
Upplupna vattenavgifter	11 574	11 100
Upplupna värmekostnader	43 444	46 891
Upplupna kostnader för renhållning	12 372	39 439
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	46 500	57 524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 640	6 640
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 286	222 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 379	451 769

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 970 000	41 970 000

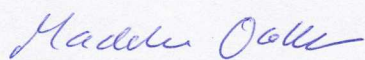
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

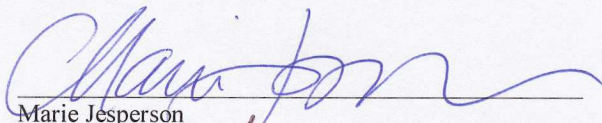


Styrelsens underskrifter

SÅLUBÄTTUNA 30/4-2019
Ort och datum



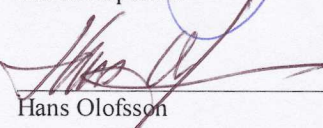
Madelen Olofsson



Marie Jespersen

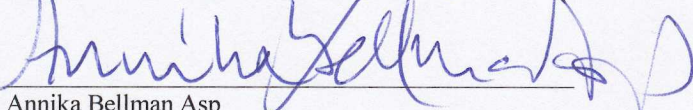


Victor Böhm



Hans Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02



Annika Bellman Asp
Bellmans Revisionsbyrå

BRF Kanotisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Kanotisten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

