
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kanotisten
Org nr: 769625-0336



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kanotisten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 2019-05-22.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 519% till 623%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 123 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sollentuna Staven 7 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

Bostäder bostadsrätt 4 230 m²

Årets taxeringsvärde 94 659 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning t.o.m 2019-12-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och Fastighetservice t.o.m. 2019-09-30
Gemensamhetsanläggning GA1	Brf Skridskoåkaren
Gemensamhetsanläggning GA2	Brf Skridskoåkaren, Brf Simmaren, Brf Roddaren
Bonea	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2020-01-01
FT Drift	Teknisk förvaltning och Fastighetservice fr.o.m. 2019-10-01

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 79 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Olofsson	Ordförande	2020
Victor Böhm	Ledamot	2020
Marie Jespersen	Ledamot	2020
Anneli Svelander	Ledamot	2020
Mattias Lindgren	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Miguel Figarola	Suppleant	2020
Cecilia Clementz	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	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 2019 till 695 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

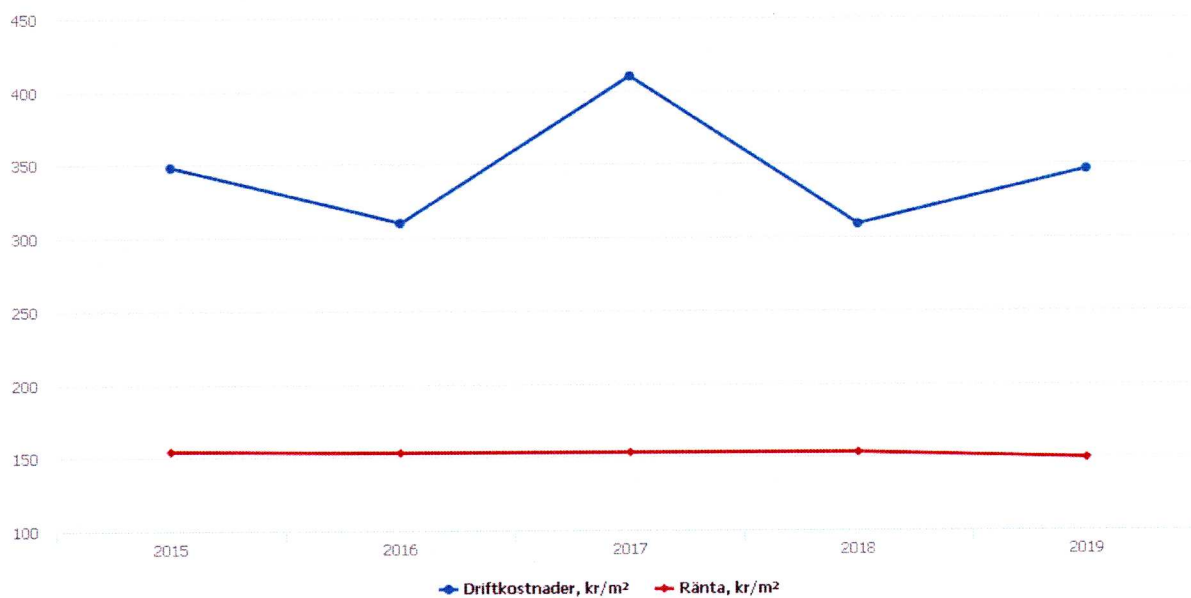
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

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

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 462	3 488	3 585	3 252	3 527
Resultat efter finansiella poster	-38	-86	6	-345	78
Årets resultat	-38	-86	6	-345	78
Balansomslutning	175 778	176 092	176 230	176 554	176 960
Soliditet %	76	76	76	76	76
Likviditet %	623	520	513	331	330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	695	695	695	695
Driftkostnader, kr/m ²	346	309	410	310	348
Ränta, kr/m ²	149	153	153	153	154
Lån, kr/m ²	9 685	9 686	9 736	9 785	9 835



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 signature]

[Handwritten notes]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 520 000	32 900 000	0	381 000	-430 645	-86 910
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-86 910	86 910
Reservering underhållsfond				127 000	-127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-38 302
Vid årets slut	101 520 000	32 900 000	0	508 000	-644 555	-38 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-517 555
Årets resultat	-38 302
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 000
Summa	-682 857

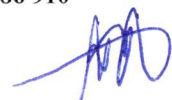
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 682 857**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 462 216	3 488 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	322 382	57 033
Summa rörelseintäkter		3 784 599	3 545 469
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 463 964	-1 310 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 782	-455 608
Personalkostnader	Not 6	-102 534	-62 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 161 709	-1 154 346
Summa rörelsekostnader		-3 190 989	-2 982 970
Rörelseresultat		593 610	562 499
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-631 912	-649 408
Summa finansiella poster		-631 912	-649 408
Resultat efter finansiella poster		-38 302	-86 910
Årets resultat		-38 302	-86 910



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	170 556 734	171 608 005
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	145 876
Summa materiella anläggningstillgångar		170 556 734	171 753 881
Summa anläggningstillgångar		170 556 734	171 753 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	289 528	0
Övriga fordringar	Not 11	22 142	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 192	143 367
Summa kortfristiga fordringar		431 862	143 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 789 888	4 194 266
Summa kassa och bank		4 789 888	4 194 266
Summa omsättningstillgångar		5 221 750	4 338 214
Summa tillgångar		175 778 484	176 092 095

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	134 420 000	134 420 000	
Fond för yttre underhåll	508 000	381 000	
Summa bundet eget kapital	134 928 000	134 801 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-644 555	-430 645	
Årets resultat	-38 302	-86 910	
Summa fritt eget kapital	-682 857	-517 555	
Summa eget kapital	134 245 143	134 283 445	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 695 720	40 973 175
Summa långfristiga skulder		40 695 720	40 973 175
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	269 952	209 865
Leverantörsskulder		44 271	157 306
Skatteskulder		6 590	0
Övriga skulder	Not 15	65 258	65 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	451 550	402 379
Summa kortfristiga skulder		837 621	835 474
Summa eget kapital och skulder		175 778 484	176 092 095

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. Räkna 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 940 264	2 940 084
Hyra p-plats, laddplats	1 100	0
Hyror, p-platser	341 895	375 084
Elavgifter	178 957	173 267
Summa nettoomsättning	3 462 216	3 488 435

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 198	12 939
Övriga rörelseintäkter	312 184	44 095
Summa övriga rörelseintäkter	322 382	57 033

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-78 690	-52 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6 590	0
Försäkringspremier	-26 139	-24 203
Kabel- och digital-TV	-150 075	-150 361
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 271
Serviceavtal	-26 560	-26 560
Obligatoriska besiktningar	-4 620	-33 054
Bevakningskostnader	0	-6 735
Snö- och halkbekämpning	-153 106	-36 013
Förbrukningsinventarier	-29 254	-19 652
Vatten	-150 113	-132 117
Fastighetsel	-327 243	-342 879
Uppvärmning	-341 157	-324 358
Sophantering och återvinning	-144 866	-130 947
Förvaltningsarvode drift	-25 551	-18 457
Summa driftkostnader	-1 463 964	-1 310 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-321 186	-392 095
Arvode, yrkesrevisorer	-25 781	-22 344
Övriga försäljningskostnader	-390	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 730	-12 637
Kreditupplysningar	-1 350	-3 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 000	-14 077
Telefon och porto	0	-1 740
Konsultarvoden	-87 500	-6 125
Bankkostnader	-2 845	-2 840
Summa övriga externa kostnader	-462 782	-455 608

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-82 300	-46 793
Sociala kostnader	-20 234	-15 660
Summa personalkostnader	-102 534	-62 453

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 154 346	-1 154 346
Avskrivning Laddstolpar	-7 363	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 161 709	-1 154 346

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-631 801	-649 315
Övriga räntekostnader	-111	-93
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-631 912	-649 408

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 795 000	135 795 000
Mark	40 595 000	40 595 000
	176 390 000	176 390 000
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	110 438	
	110 438	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 500 438	176 390 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 781 995	-3 627 649
	-4 781 995	-3 627 649
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 154 346	-1 154 346
Årets avskrivningar laddstolpar	-7 363	
	-1 161 709	-1 154 346
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 943 704	-4 781 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 556 734	171 608 005
Varav		
Byggnader	129 858 659	131 013 005
Mark	40 595 000	40 595 000
Laddstolpar	103 075	
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	75 400 000
Lokaler	659 000	0
Totalt taxeringsvärde	94 659 000	75 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 659 000</i>	<i>56 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>19 400 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	0
Fakturor avseende GA:T	289 498	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	289 528	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 142	581
Summa övriga fordringar	22 142	581

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	83 951	107 901
Förutbetalda försäkringspremier	11 238	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 003	25 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 405
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 192	143 367

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, Swedbank	1 717 636	1 717 546
Företagskonto, SEB	1 163 645	0
Transaktionskonto, Swedbank	1 908 907	2 476 720
Summa kassa och bank	4 789 888	4 194 266

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	40 965 672	41 183 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-269 952	-209 865
Långfristig skuld vid årets slut	40 695 720	40 973 175

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,77%	2019-12-18	13 727 680,00	-13 675 216,00	52 464,00	0,00
SWEDBANK		2020-02-28	13 727 680,00	-13 657 728,00	69 952,00	0,00
SEB	0,57%	2021-12-28	0,00	13 675 216,00	0,00	13 675 216,00
SWEDBANK	1,77%	2022-01-25	13 727 680,00	0,00	69 952,00	13 657 728,00
SEB	0,79%	2022-11-28	0,00	13 657 728,00	25 000,00	13 632 728,00
Summa			41 183 040,00	0,00	217 368,00	40 965 672,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	65 258	65 924
Summa övriga skulder	65 258	65 924

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	14 610
Upplupna räntekostnader	5 427	12 032
Upplupna elkostnader	31 883	37 921
Upplupna vattenavgifter	12 706	11 574
Upplupna värmekostnader	45 734	43 444
Upplupna kostnader för renhållning	17 363	12 372
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	64 400	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 640	6 640
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 787	192 286
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 550	402 379

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 970 000	41 970 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sollentuna 2020-03-07

Ort och datum



Hans Olofsson



Marie Jespersen



Victor Böhm

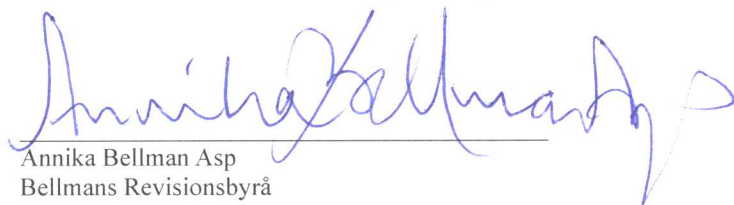


Anneli Svelander



Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats- 2020-03-20



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, fastighetservice 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

