



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Östra Kanal

### 2019



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2005. Föreningen äger byggnaden på fastigheten KV Stralsund 34, Malmö som byggdes år 1956 och förvärvades i november 2013, i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2005-11-03, 2014-01-10, 2015-08-08 samt 2017-06-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-05. På stämman deltog 17 medlemmar varav röstberättigade var 12.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Andreas Holmberg	Ordförande	Vald på två år vid stämma 2019
Isabella Willett	Sekreterare	Vald på två år vid stämma 2018
Daniel Runemalm	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2019
Per Rohlwin	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2018
David Snällfot	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2018
Christer Bohlin	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2019

Christer Bohlin valdes till valberedning.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Revisorer har under året varit från KPMG.

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-05 beslutades att välja Christer Bohlin till valberedning.

Föreningens fastighet som byggdes 1956 består av ett bostadshus med ett trapphus. I fastigheten finns 23 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter. Total bostadsyta är 2 054 kvm. Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser för bil, en för MC och en för Moped varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner genom medlemskap i "Bostadsrätterna försäkring". I försäkringen ingår momenten styrelseansvar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant AB	Teknisk förvaltning/trappstädning
Miljöpoolen	Upptag av sopkärl
E.ON	Elavtal, el och nät samt fjärrvärme
Telenor	Överlåtelse/uppkoppling mot bredbandsnät m.m samt BISP Teknik
Söderberg & Partner	Bostadsrätterna försäkring
FSB	Brandskydd
ASSA ABLOY	Förebyggande underhåll garageport
SECON	Service samt underhåll värmecentral
OTIS	Underhåll hiss
Bostadsrätterna	Styrelsevägledning/Försäkring
Stena Recycling	Glassortering
MPR Lifts	Service av personhiss
KIWA	Besiktning av personhiss, handikappshissar samt garageport
VA-Syd	Vatten/avlopp samt rest/hushållsavfall

Företagets säte är Malmö.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har även under detta verksamhetsår fortsatt att renovera delar av fastigheten som varit eftersatta vid övertagandet i november 2013. Arbetet kring att hitta en lösning på översvämningssproblematiken har fortsatt och dagvattenledningen som gränsar mot Grönegatan samt Östra Promenaden har bytts ut. En backventil har även installerats i golvet i torkrummet för att förhindra övertryck i våra ledningar.

På vår gemensamma terrass har fotplåtarna bytts ut och balkongerna på det gula huset har renoverats. I samband med detta har även fogarna på det gula huset förbättrats.

En energideklaration har upprättats med en energiprestanda om 193 kWh/m<sup>2</sup> och år. Energiförbättrande åtgärder som utpekats i rapporten är bland annat byte till energieffektiva fönster och belysning samt tilläggsisolering. I linje med detta så har arbetet fortsatt med att byta ut belysning/el i hela huset. Modernare LED lampor sätts in för att minska de löpande elkostnaderna. Taket i garaget har isolerats för att förbättra temperaturen i de ovanliggande lägenheterna, detta är inte en kostnad som belastad föreningen utan en rest från tidigare byggnation av nya lägenheter 2015. Dessutom har en ny garageport installerats.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Dagvattenledning och stuprör	437 042 kr
Takterass, balkonger och fasad	77 431 kr
Elarbete och Port i garage	132 600 kr

Föreningen har nu en underhållsplan uppdaterad 2018-03-27. Nedanstående tabell redovisar större genomförda underhållsåtgärder samt uppskattningar kring planerade åtgärder de närmsta 10 åren enligt den underhållsplan som tagits fram. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2018 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	2020	2021	2022	2023- 2029
Mark					23
Fasader	1996/2015/2019	15			3
Balkonger etc	1996/2015/2019	4			
Fönster	2015		50		92
Yttertak	1996				
Trapphus				18	
Hiss	2000	10			
Lägenheter				9	9
Gemensamh		110			299
Garage	2019				
Installationer	Vattenstammar byte 2008 Avlopp relining 2013 OVK 2018 Värme 1998, 2014, 2017, 2018 Dagvattenledn 2019	58	245	12	262
Övrigt	Passagesystem 2017				
Total Kostnad		197	295	39	688

**Medlemsinformation**

Avgifterna lämnades under året oförändrade och styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1,5% inför 2020. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35 st.

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 509	1 474	1 392	1 336
Resultat efter finansiella poster	-607	-109	-453	-2 870
Soliditet (%)	63	63	63	62
Balansomslutning	34 572	35 257	35 751	34 138
Kassalikviditet (%)	37	538	361	257,70
Fond för yttre underhåll	405	311	486	243
Lån per kvm	6105	6143	6177	6211

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 347 800	1 000 000	311 112	-4 303 425	-109 394
Resultatdisp enligt föreningstämma				-109 394	109 394
Resultatdisposition enligt beslut av föreningstämma:					
Reservering till underhållsfond			243 000	-243 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-148 874	148 874	
Årets resultat					-607 131
Belopp vid årets utgång	25 347 800	1 000 000	405 238	-4 506 945	-607 131

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 506 945
Årets resultat	-607 131
	<hr/>
	-5 114 076

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-647 073
Balanseras i ny räkning	-4 710 003
	<hr/>
	-5 114 076

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 508 600	1 474 103
Övriga rörelseintäkter, Försäkringsersättning		<u>0</u>	<u>159 388</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 508 600	1 633 491
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 617 252	-1 189 581
Övriga externa kostnader	5	-84 271	-73 355
Personalkostnader	6	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 946 005	-1 506 104
<b>Rörelseresultat</b>		-437 405	127 387
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-169 738</u>	<u>-236 781</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-169 726	-236 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-607 131	-109 394
<b>Resultat före skatt</b>		-607 131	-109 394
<b>Årets resultat</b>		<u>-607 131</u>	<u>-109 394</u>

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

7

32 577 908

32 577 908

32 761 280

32 761 280

32 577 908

32 761 280

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

8

3 162

18 391

21 553

3 163

16 569

19 732

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

9

1 972 591

1 972 591

2 476 186

2 476 186

**Summa omsättningstillgångar**

1 994 144

2 495 918

**SUMMA TILLGÅNGAR****34 572 052****35 257 198**



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		25 347 800	25 347 800
Upplåtelseavgifter		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		405 238	311 112
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 753 038</b>	<b>26 658 912</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 506 945	-4 303 425
Årets resultat		-607 131	-109 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 114 076</b>	<b>-4 412 819</b>

##### Summa eget kapital

21 638 962 22 246 093

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 510 000	12 547 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 510 000</b>	<b>12 547 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 030 000	70 000
Depositionsavgifter		4 000	4 000
Leverantörsskulder		108 400	113 855
Skatteskulder		436	2 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 254	272 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 423 090</b>	<b>463 605</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 572 052 35 257 198

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-437 405	127 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	183 372	183 372
Erhållen ränta mm		12	0
Erlagd ränta		-169 738	-236 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -423 759	<hr/> 73 978
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 821	-1 514
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 455	-324 508
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 278	10 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -423 757	<hr/> -241 628
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-77 500	-70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -77 500	<hr/> -70 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-501 257	-311 628
Likvida medel vid årets början		2 476 186	2 787 814
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>1 972 591</b>	<hr/> <b>2 476 186</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgift bostäder	1 403 163	1 400 340
	Hyror p-platser	48 450	45 075
	Pantsättningsavgifter	4 140	3 619
	Överlåtelseavgift	5 760	6 805
	Övriga intäkter	1 547	18 264
	Internetanslutning	45 540	-0
		<u>1 508 600</u>	<u>1 474 103</u>

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift- Fastighetskostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Städning	36 500	42 817
	Fastighetsskötsel, inkl material	38 180	43 520
	Snöröjning	2 650	2 500
	Systematiskt brandskydd, SBA	5 599	13 129
	Bevakning, jour	0	797
	Ventilationskontroll	1 396	31 250
	Hissbesiktningar	1 834	1 771
	Övriga besiktningar och tillsyn	8 813	8 729
	Serviceavtal	1 631	0
	El	70 326	71 815
	Uppvärmning	267 761	277 673
	Vatten *	10 018	54 446
	Renhållning	53 620	59 734
	Fastighetsförsäkring	53 352	48 192
	Bredband	47 340	13 185
	Förvaltningskostnad	46 562	43 680
	Fastighetsskatt	31 671	32 991
	Löpande underhåll	292 927	94 813
	Reparationer försäkringsskador	0	199 665
	Periodiskt underhåll	647 073	148 874
		<u>1 617 252</u>	<u>1 189 581</u>

\* Föreningen har fått en återbetalning från VA Syd på 44 800 kr.

<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Periodiskt underhåll	0	15 375
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	77 431	0
	Periodiskt underhåll installationer	437 042	0
	Periodiskt underhåll gemensamm	0	127 350
	Periodiskt underhåll garage	132 600	6 149
		<u>647 073</u>	<u>148 874</u>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kontorsmaterial och porto	1 491	1 128
	Panter- överlåtelsekostnader, kreditupplysningar	8 385	2 225
	Revisionsarvode extern	12 163	12 375
	Övriga förvaltningskostnader	5 781	2 643
	Konsultarvoden	29 670	34 969
	Bankkostnader	7 624	7 669
	Övriga kostnader	5 001	4 092
	Serviceavgift branschorganisation	4 190	8 140
	Förbrukningsinventarier	9 967	114
		<u>84 271</u>	<u>73 355</u>

## NOTER

<b>Not 6 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	<u>14 610</u>	<u>14 296</u>
Summa	61 110	59 796

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>33 678 140</u>	<u>33 678 140</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
Ingående avskrivningar	-916 860	-733 488
Årets avskrivningar	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
Utgående avskrivningar	-1 100 232	-916 860
Redovisat värde	32 577 908	32 761 280
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	18 400 000	12 200 000
Byggnader	20 000 000	16 424 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö. Värdeår 1956.  
Redovisat värde är 32 577 908 kr varav markens värde är 15 292 665 kr. Ingen avskrivning sker på mark.

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	<u>3 162</u>	<u>3 163</u>
Redovisat värde	3 162	3 163

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nordea, transaktionskonto	471 775	2 475 382
Nordea	804	804
SBAB	<u>1 500 012</u>	<u>0</u>
	1 972 591	2 476 186

## NOTER

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 89 12702	1,036%	2020-05-13	2 450 000	
Nordea Hypotek	3978 89 12710	0,85%	2020-06-22	2 500 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 87 53205	1,55%	2022-01-22	4 000 000	
Nordea Hypotek	3978 88 84490	1,599%	2024-01-17	3 590 000	80 000
				12 540 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive  
kortfristig del

7 510 000

Om 5 år beräknas nuvarande  
skulder till kreditinstitut uppgå till

12 140 000

Två av föreningens lån har slutförfalldag under 2020 och betraktas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer helt eller delvis att omsättas på förfalldagarna.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

12 800 000

12 800 000

### Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet


Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

**NOTER**

Malmö 20 mars 2020



Andreas Holmberg



Daniel Runemalm

Isabella Willett

Per Rohlwin



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Kanal, org. nr 769613-3425

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Kanal för år 2019.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Kanal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

## **Intäkt**

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

## **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

## **Skuld**

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Öreus Fastighetsförvaltning AB.

Öreus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Öreus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00