

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- 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 2017-05-21. På stämman deltog fjorton medlemmar varav röstberättigade var tio. En extrastämma har avhållits under verksamhetsåret 2017-04-02 för ett godkännande av nya stadgar. På extrastämman deltog tio medlemmar varav röstberättigade var åtta inklusive en fullmakt.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Magnus Lindskog	Ordförande	Vald på två år vid stämma 2017
David Snällfot	Sekreterare	Vald på två år vid stämma 2017
Isabella Willett	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2016
Herman Johansson	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2016
Maria Rasmussen	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2016

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Revisorer har under året varit Jonas Nihlberg från KPMG.

På ordinarie föreningsstämma 2017-05-21 beslutades att inte välja någon 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 2054 kvm. Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser för bil och en för MC varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Allians genom medlemskap i "Bostadsrätterna". I försäkringen ingår momenten styrelseansvar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltning
Miljöpoolen	Sophämtning
E.ON	Elavtal, el och nät
E.ON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Överlåtelse/uppkoppling mot bredbandsnät m.m samt BISP Teknik
Allians, Moderna	Fastighetsförsäkringar
WIMIX	Trappstädning
FSB	Brandskydd
ASSA ABLOY	Förebyggande underhåll garageport
SECON	Service samt underhåll värmecentral
OTIS	Underhåll hiss
Bostadsrätterna	Styrelsevägledning/Försäkring
IL Recycling	Glassortering

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Företagets säte är Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under verksamhetsåret upplåtit i befintligt skick en tidigare lokal som ändrats av medlem till bostadsrätt med beviljat bygglov. Föreningen har därmed totalt 23 lägenheter. Föreningen har låtit installera en trapplift i trapphuset till den nya bostadsrätten som villkorades bygglovets samt byggt ett källarförråd till denna lägenhet.

Föreningen har även under detta verksamhetsår fortsatt att renovera delar av fastigheten som varit eftersatta vid övertagandet i november 2013. Företrädesvis har källarplan varit i fokus. Sanering av asbest i så väl rör som golv på källarplan har ägt rum i samband med saneringsarbete av gammalt ventilationssystem som var placerat i anslutning till den nya bostadsrätten. Kvarvarande men icke funktionell kylkompressor samt överflödiga rördelar har avlägsnats från hissmaskinsrum samt källare, respektive. En breddning av in-/utfarten till den inre delen av garaget har genomförts till syftet att underlätta för bilparkering. En äldre och kraftigt perforerad rördel bytes ut för att eliminera luktspridning, även den i den inre delen av källaren.

Fastiq som utförde ombyggnationer av tidigare lokaler under 2015 vilka sedan visat sig undermåliga i avseendet uppvärmning, har under verksamhetsåret försökt avhjälpa de fel som definierats och villkorats i avtal med jurist. Fastiq har enligt detta avtal även upprättat regelriktig ventilation och brandskydd på källarplan. Föreningen har fått beviljat rättsskydd via försäkringsbolag men självriskerna kommer självfallet att påverka resultatet. Under verksamhetsåret har tidigare fastställt tvistdatum överklagats med godkänt resultat vilket resulterat i en viss återbetalning av tidigare betalda självrisker till föreningen.

Vid verksamhetsårets slut skedde en injustering av värmesystemet och samtliga termostater i fastigheten bytes ut. Fördelningen av värme har därefter blivit jämnare även om vissa justeringar kvarstår för att samtliga lägenheter skall kunna nå erforderlig temperatur. Under 2018 kommer därför optimeringsarbetet med värmesystemet att fortsätta och däribland en avluftare att installeras.

Ett nytt passagesystem/porttelefon har installerats under verksamhetsåret.

Under sensommaren drabbades föreningen av ett kraftigt skyfall som medförde översvämning från spill- och dagvatten i såväl källare som två lägenheter på markplan. Föreningen anför i det pågående ärendet att VA Syd åsidosatt sina skyldigheter i egenskap som VA Huvudman vilket medfört att vatten avsett för bortledning genom huvudmannens va-anläggning trängt in i fastigheten och orsakat översvämningsskada. Skadekrav samt regresskrav har därför sänts till VA Syd. Under 2018 kommer föreningen låta installera tekniska åtgärder vilka avser minimera risken för översvämningar i fastigheten framgent. En ombyggnation av föreningens miljörum är också planerad pga. skador från nämnd översvämning.

Under 2018 har brandskyddsåtgärder med utbyte av källardörrar utförts. Därutöver kommer el, belysning och armaturer att bytas ut under innevarande år. Slutligen kan nämnas att inre delen av källaren har målats om utav föreningens medlemmar.

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

Passagesystem/porttelefon	46 tkr
Saneringsarbeten	224 tkr
Juristkostnader, självrisk (rörlig)	18 tkr
Injustering värmesystem/utbyte termostater	97 tkr
Avgiftsbortfall	8 tkr
Stollift	26 tkr
Fasad	26 tkr

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2025 men den innehåller inte några åtgärder från 2018 och framåt. En uppdatering av underhållsplanen är beställd och kommer att genomföras i mars 2018.

Nedanstående tabell redovisar större genomförda underhållsåtgärder samt uppskattningar kring planerade åtgärder under 2018 inom parantes. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2018 års penningvärde. Byta av el och översvämningsskydd utgör de största förväntade kostnaderna under innevarande verksamhetsår. Uppdaterad underhållsplan kommer vara vägledande framgent för fastighetens periodiska underhåll.

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Byggnadsdel	Senast Utfört	2018	2019	2020- 2025
Stammar	Vattenstammar byttes 2008. Avlopp relinades 2013.			
Tak	1996			
Fönster	2015			
Fasad	1996 / 2015			
Hiss				
Trapphus				
Värme	1998 / 2014	(70)		
Ventilation	OVK 2013/2015 Ö:a Prom. 15 A-D	(50)		
El		(170)		
Balkonger	1996 / 2015			
Miljöhus		(40)		
Övrigt	Passagesystem 2017	(200)		
Total Kostnad		(530)		

Medlemsinformation

Avgifterna har under året höjts med 4% och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1.1.2018 med 1 %.
Under året har 2 st bostadsrätter överlåtit och 1 st bostadsrätt upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36 st.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 392	1 336	1 176	1 344
Resultat efter finansiella poster	-453	-2 870	-171	-574
Soliditet (%)	63	62	69	67
Balansomslutning	35 751	34 138	34 552	34 287
Kassalikviditet (%)	361	257,70	338,19	105
Fond för yttre underhåll	486	243	243	
Lån per kvm	6177	6211	5028	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 446 800	1 151 000	243 000	-912 789	-2 869 635
Förändring av insatskapital	1 901 000	-151 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			243 000		-243 000
Balanseras i ny räkning				-3 112 635	3 112 635
Årets resultat					-452 889
Belopp vid årets utgång	25 347 800	1 000 000	486 000	-4 025 424	-452 889

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 025 424
Årets resultat	-452 889
	<hr/>
	-4 478 313

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-417 888
Balanseras i ny räkning	-4 303 425
	<hr/>
	-4 478 313

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 392 399	1 361 298
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 392 399</u>	<u>1 361 298</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 219 906	-3 627 217
Övriga externa kostnader	5	-147 156	-60 546
Personalkostnader	6	-58 547	-29 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-183 372	-183 372
Summa rörelsekostnader		<u>-1 608 981</u>	<u>-3 900 573</u>
Rörelseresultat		-216 582	-2 539 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 308	-330 622
Summa finansiella poster		<u>-236 307</u>	<u>-330 360</u>
Resultat efter finansiella poster		-452 889	-2 869 635
Resultat före skatt		-452 889	-2 869 635
Årets resultat		<u>-452 889</u>	<u>-2 869 635</u>

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

7

32 944 65233 128 024

32 944 652

33 128 024

32 944 652

33 128 024

8

3 163

94 278

15 05511 500

18 218

105 778

9

2 787 814903 845

2 787 814

903 845

2 806 032

1 009 623

35 750 684

34 137 647

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		25 347 800	23 446 800
Upplåtelseavgifter		1 000 000	1 151 000
Fond för yttre underhåll		486 000	243 000
Summa bundet eget kapital		26 833 800	24 840 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 025 424	-912 789
Årets resultat		-452 889	-2 869 635
Summa fritt eget kapital		-4 478 313	-3 782 424

Summa eget kapital

		22 355 487	21 058 376
--	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 617 500	12 687 500
Summa långfristiga skulder		12 617 500	12 687 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 000	70 000
Depositionsavgifter		5 000	5 000
Leverantörsskulder		438 363	86 399
Skatteskulder		2 708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 626	230 372
Summa kortfristiga skulder		777 697	391 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		35 750 684	34 137 647
--	--	-------------------	-------------------

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-216 582	-2 539 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	183 372	183 372
Erhållen ränta mm		1	262
Erlagd ränta		-236 308	-330 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-269 517</u>	<u>-2 686 263</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	63
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		87 560	-1 478
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		351 964	-31 766
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		33 962	1 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>203 969</u>	<u>-2 717 508</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av Bostadsrätt		1 750 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>1 750 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	2 430 000
Amortering långfristiga lån		-70 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-70 000</u>	<u>2 430 000</u>
Förändring av likvida medel		1 883 969	-287 508
Likvida medel vid årets början		903 845	1 191 353
Likvida medel vid årets slut		<u>2 787 814</u>	<u>903 845</u>

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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	2017	2016
Årsavgift bostäder	1 339 088	1 283 496
Hyror p-platser	49 200	46 750
Pantsättningsavgifter	1 339	2 662
Överlåtelseavgift	2 227	3 327
Övriga intäkter	545	25 063
	1 392 399	1 361 298

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel, städning	35 068	34 572
Fastighetsskötsel, inkl material	58 226	73 585
Snöröjning	1 756	0
Systematiskt brandskydd, SBA	6 145	8 803
Bevakning, jour	-798	3 614
Hissbesiktning	3 426	1 673
Serviceavtal	7 964	6 450
El	60 912	59 091
Uppvärmning	267 932	272 781
Vatten	49 271	45 857
Renhållning	31 878	33 402
Fastighetsförsäkring	41 611	33 280
Bredband	1 800	1 800
Förvaltningskostnad	41 964	40 548
Fastighetsskatt	32 485	32 647
Löpande underhåll	162 378	111 802
	802 018	759 905

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

NOTER

Not 4	Periodiskt underhåll	2017	2016
	Periodiskt underhåll	45 746	0
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	26 250	2 867 312
	Periodiskt underhåll installerat	96 633	0
	Periodiskt underhåll övrigt	223 634	0
	Periodiskt underhåll gemensamt	25 625	0
		417 888	2 867 312
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kontorsmaterial	0	1 180
	Panter- överlåtelsekostnader, kreditupplysning	1 950	1 300
	Revisionsarvode extern	12 875	11 125
	Övr förvaltningskostnader	2 736	1 826
	Konsultarvoden	100 203	33 375
	Bankkostnader	7 736	7 710
	Advokatkostnader	18 279	0
	Övriga kostnader	3 378	0
		147 157	56 516
Not 6	Personal	2017	2016
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	44 550	22 400
	Sociala kostnader	13 997	7 038
	Summa	58 547	29 438

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
Ingående avskrivningar	-550 116	-366 744
Årets avskrivningar	-183 372	-183 372
Utgående avskrivningar	-733 488	-550 116
Redovisat värde	32 944 652	33 128 024
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 200 000	12 200 000
Byggnader	16 424 000	16 424 000
	28 624 000	28 624 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö.
Redovisat värde är 33 128 024 varav markens värde är 15 292 665. Ingen avskrivning på mark.
Värdeår 1956.

Not 8 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 163	3 162
Skattefordran	0	88 067
Avr. Stralsund	0	3 049
Redovisat värde	3 163	94 278

Not 9 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Nordea, transaktionskonto	2 787 010	903 041
Nordea	804	804
	2 787 814	903 845

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea Hypotek	3978 87 67265	0,51%	2018-05-11	2 450 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea Hypotek	3978 86 33498	3,55%	2019-01-16	3 737 500	70 000
Nordea Hypotek	3978 87 23675	1,00%	2019-06-19	2 500 000	0
Nordea Hypotek	3978 87 53205	1,55%	2022-01-22	4 000 000	0
				12 687 500	70 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 617 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 337 500

Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

NOTER

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2018. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfalldagen.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
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

Malmö

2018-03-15

Magnus Lindskog

David Snällfot

Isabella Willett

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5 april 2018

KPMG AB

Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Kanal för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Östra Kanal för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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.

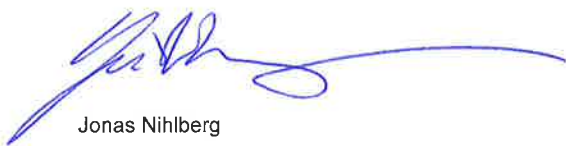
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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

5 april 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

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 samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som 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 först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

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

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

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

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.