

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## 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 och lokaler. Marken innehas med tomträtt. 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 samt 2015-08-08.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-11. På stämman deltog nio medlemmar varav röstberättigade var sex inklusive noll fullmakter. Extrastämma har avhållits 2015-02-01, 2015-06-11 samt 2015-09-10.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Mats Sturk	Ordförande	Vald på ett år
Tobias Gerebrand	Sekreterare	Vald på två år
Tarja Nikula	Ledamot	Vald på två år
Maria Rasmussen	Suppleant	Vald på ett år
Maria Johansson	Suppleant	Vald på två år
Staffan Birath	(Avgick som ordförande 11/1 2015)	
Ingela Moraeus	(Avgick som sekreterare 11/1 2015)	
Josefin Damberg	(Avgick vid ordinarie föreningsstämma)	

Firman tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Jonas Nihlberg från KPMG.

På ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 beslutades att inte välja någon valberedning.

Föreningens fastighet som byggdes 1956 består av ett bostadshus med ett trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter. Utöver lägenheterna består byggnaden av en lokal som hyrts av kiropraktorgruppen/Ribnell. Lokalen blev under 2015 uppsagd med villkorsändring vilket resulterade i att hyresgästen valde att flytta ut per den 31/12 2015. Total bostadsyta är 2054 kvm inkl den nu tomma lokalen som är på 75 kvm.

Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns fem parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Överlåtelse/uppkoppling mot bredbandsnät m.m samt BISP Teknik
Allians	Fastighetsförsäkringar
WIMIX	Trappstädning
Presto	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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under slutet av 2014 skrevs en avsiktsförklaring på mellan föreningen och Fastiq AB gällande konvertering av lokaler samt råvind till lägenheter. Under verksamhetsåret 2015 verkställdes byggandet vilket medförde att BRF Östra Kanal numer består av 22 lägenheter. Förutom att föreningen ökade från 16 stycken till 22 lägenheter gjordes endel annat i fastigheten. På den gemensamma terrassen gjordes ett atrium för att få ljusinsläpp till lägenheterna på Östra Promenaden 15C och 15D. Terrassen renoverades även upp vad gäller marksten, sand samt att ny papp svetsades dit under plattorna. Föreningen passade även på att byta staketet runt hela terrassen. I trapphuset har nödbelysning installerats och på sjätte våningen har ett nytt brandfönster installerats. Vid entrén mot Grönekatan har en handikappshiss installerats. En ny ekonomisk plan med nya andelstal togs fram och godkändes på en extrastämma.

I December 2015 byttes samtliga balkongdörrar ut i fastigheten och under första kvartalet 2016 är fönsterbyte i hela fastigheten planerat samt att fasaden skall renoveras/putsas. Bygglov är beviljat av stadsbyggnadskontoret.

Vi har en tom lokal i fastigheten på 75 kvm och denna kommer föreningen antingen att sälja i befintligt skick eller renovera och sälja. Arbetet med att få den värderad är klart. Nu väntar vi på offerter från byggföretag vad en eventuell renovering skulle kosta. Ytan kommer att säljas snarast möjligt under 2016.

En ny underhållsplan ska tas fram under 2016.

Hyran för garageplats höjdes till 750 kronor per månad under verksamhetsåret. Styrelsen beslutade därför att installera automatisk öppning av garageport vilket har blivit utfört.

Föreningen har även skrivit ett avtal med IL Recycling vad gäller glasåtervinning.

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

Renovering terrass samt räcke, ca	100 000
Inköp av mark	250 000
<b>Totalt</b>	<b>350 000</b>

I och med konvertering av lokaler till lägenheter köpte föreningen mark av Stena Fastigheter genom fastighetsreglering av KV Stralsund 33 till KV Stralsund 34. På marken byggdes en handikappanpassad terrass på ca 40 kvm där även ingångar till lägenheterna ligger.

Föreningen har en 10 årig underhållsplan vilken kommer att uppdateras under 2016.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens nuvarande underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2013 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast utfört	2016	2017	2018	2019	2020-2025
Stammar, reline	2013					
Tak	1996					
Fönster						
Fasad	1996					
Hiss		50				
Trapphus		100				
Värme	2014					
Ventilation,OVK	2013					
El						
Balkonger	1996					
Miljöhus						
Övrigt						
<b>Total kostnad</b>		<b>150</b>				

## Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

### Medlemsinformation

Avgifterna har under året har höjts med 2% och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1.1.2016 med 3 %. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 st.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 176	1 344	63
Resultat efter finansiella poster	-421	-574	75
Soliditet (%)	69,25	66,92	70
Balansomslutning	34 552	34 287	33 748
Kassalikviditet (%)	338,19	105	148
Balansomslutning tkr	34 552	34 287	33 748
Fond för yttre underhåll	243	0	0

Definition av nyckeltalen

Likviditet= likvida medel (kassa/bank) delat med kortfristiga skulder.

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visa hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-741 848
Årets resultat	-170 941
	<hr/>
	-912 789

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-243 000
Balanseras i ny räkning	-912 789
	<hr/>
	-912 789

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

**Brf Östra Kanal**  
Org.nr. 769613-3425

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 175 796	1 344 104
Övriga rörelseintäkter		250 000	288 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 425 796</u>	<u>1 632 313</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	2,3	-947 637	-1 621 446
Övriga externa kostnader		-148 969	-122 609
Personalkostnader och arvoden	4	-29 240	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-183 372	-183 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 309 218</u>	<u>-1 927 427</u>
<b>Rörelseresultat</b>		116 578	-295 114
<b>Finansiella poster</b>			
Övr finansiell intäkt		0	14 345
Ränteintäkter och liknande resultatposter		253	824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 772	-294 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-287 519</u>	<u>-279 323</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-170 941	-574 437
<b>Årets resultat</b>		-170 941	-574 437

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

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

Byggnader och mark

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

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

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

2015-12-31

2014-12-31

5	33 311 396	33 244 768
	<u>33 311 396</u>	<u>33 244 768</u>
	33 311 396	33 244 768
6	63	61 412
	39 392	41 598
	<u>10 284</u>	<u>285 160</u>
	49 739	388 170
7	1 191 353	653 623
	<u>1 191 353</u>	<u>653 623</u>
	1 241 092	1 041 793
	34 552 488	34 286 561

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

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

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Övriga ställda panter och därmed jämförliga  
säkerheter**

Fastighetsinteckning

**Ansvarsförbindelser**

Not

2015-12-31

2014-12-31

8

23 446 800

23 446 800

1 151 000

0

243 000

0

24 840 800

23 446 800

-741 848

75 589

-170 941

-574 437

-912 789

-498 848

23 928 011

22 947 952

9

10 257 500

10 327 500

10 257 500

10 327 500

9

70 000

70 000

123 166

374 112

13 664

0

160 147

566 997

366 977

1 011 109

34 552 488

34 286 561

10 400 000

10 400 000

Inga

Inga

## Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

%

Byggnader och mark

1,0

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### 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.

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

### Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsvgift bostäder	1 027 038	899 605
	Hyror lokaler moms	-0	110 830
	Hyror lokaler	112 928	301 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 750	20 750
	Överlåtelseavgift	7 784	7 154
	Pantsättningsavgift	295	4 556
	Försäkringsersättning	0	285 160
	Övriga intäkter	250 000	-0
		<u>1 425 795</u>	<u>1 629 263</u>

Not 2	Drift- och fastighetskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsskötsel, ink mtrl	64 996	74 540
	Städning, entreprenad	34 155	27 162
	Hissbesiktning	1 619	1 563
	Bevakningskostnader	0	1 163
	Serviceavtal	4 012	2 861
	Reparationer löpande	84 509	623 805
	Reparationer försäkringsskador	9 906	361 298
	El	51 102	65 469
	Uppvärmning	227 536	247 522
	Vatten	37 856	35 699
	Sophämtning	27 807	33 977
	Fastighetsförsäkringar	20 566	25 976
	Kabel TV/ Bredband	2 399	2 835
	Förvaltningskostnad	38 586	31 964
	Fastighetsskatt	87 245	85 612
		<u>692 294</u>	<u>1 621 446</u>



# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3</b>	<b>Specificering periodiskt underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Periodiskt underhåll	27 154	0
	Periodiskt underhåll utvändigt	43 838	0
	Periodiskt underhåll markytor	184 350	0
		<u>255 342</u>	<u>0</u>

<b>Not 4</b>	<b>Personal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	22 250	0
	Sociala kostnader	6 990	0
	Summa	<u>29 240</u>	<u>0</u>

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	33 428 140	33 340 435
	Årets anskaffning	250 000	87 705
	Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 428 140
	Ingående avskrivningar	-183 372	0
	Årets avskrivningar	-183 372	-183 372
	Utgående avskrivningar	<u>-366 744</u>	<u>-183 372</u>
	Redovisat värde	33 311 396	33 244 768
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	12 406 000	12 406 000
	Byggnader	15 608 000	15 608 000
		<u>28 014 000</u>	<u>28 014 000</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö.  
Redovisat värde är 33 311 396 varav markens värde är 15 292 665 kr.

Värdeår 1956.

<b>Not 6</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	2 900	2 647
	Skattefordran	33 443	23 003
	Avr Stralsund	3 049	3 049
		<u>39 392</u>	<u>28 699</u>

<b>Not 7</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Nordea	1 190 550	652 819
	Nordea	804	804
		<u>1 191 354</u>	<u>653 623</u>

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 8 Eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 446 800	0	0	75 589	-574 437
Upplåtelseavgifter		1 151 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Disponering efter stämmobeslut:			0	-574 437	574 437
Reservering till fond för yttre underhåll			243 000	-243 000	
Årets resultat					-170 941
Belopp vid årets utgång	23 446 800	1 151 000	243 000	-741 848	-170 941

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Årets amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Nordea	3978 86 60878	1,46	2016-12-19	2 450 000	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Nordea	3978 86 33471	2,80	2017-01-18	4 000 000	0
Nordea	3978 86 33498	3,55	2019-01-16	3 877 500	70 000
				10 327 500	70 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 257 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 977 500

JW

**Brf Östra Kanal**

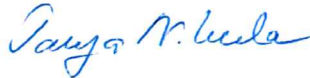
Org.nr. 769613-3425

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Malmö 10/4



Tobias Gerebrand



Tarja Nikula



Mats Sturk

Vår revisionsberättelse har lämnats den

26/4 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Kanal för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Östra Kanals finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Östra Kanal för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Malmö den 26 april 2016

KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor