

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-05-20. På stämman deltog elva medlemmar varav röstberättigade var åtta.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Magnus Lindskog	Ordförande	Vald på två år vid stämma 2017
Nina Ollikainen	Sekreterare	Vald på två år vid stämma 2018
Isabella Willett	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2018
Per Rohlwin	Ledamot	Vald på två år vid stämma 2018
David Snällfot	Suppleant	Vald på två år vid stämma 2018

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 2018-05-20 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 Söderberg & Partner genom medlemskap i "Bostadsrätterna försäkring". I försäkringen ingår momenten styrelseansvar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Företagets säte är i Malmö.

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
Inspecta Sweden	Besiktning av personhiss, handikappshissar samt garageport
VA-Syd	Vatten/avlopp samt rest/hushållsavfall

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har även under detta verksamhetsår fortsatt att renovera delar av fastigheten som varit eftersatta vid övertagandet i november 2013. Vid förra verksamhetsårets slut skedde en injustering av värmesystemet och samtliga termostater i fastigheten byttes ut. Under detta verksamhetsår har optimeringsarbetet med värmesystemet fortsatt och en avgasare med tryckhållning och automatisk påfyllning ska installeras.

Arbetet kring att hitta en lösning på översvänningsproblematiken har fortsatt och beslut har tagits om att installera backventil i golvet i torkrummet samt att byta ut dagvattenledningen som gränsar mot Grönegatan samt Östra Promenaden.

En OVK av fastigheten har utförts och en del punkter som behöver åtgärdas, identifierades. Detta var väntat och framförallt är de kopplade till att flertalet lägenheter hade ett undertryck och att åtgärder för att få in mer luft i lägenheterna behöver utföras. Anledningen att det var väntat var för att både dörrar och fönster har bytts ut de senaste åren vilka är betydligt tätare än vad de gamla var. I samband med att dessa åtgärder utförs kommer även ventilationsförbättring i miljörummet att ske.

Tyvänn identifierades fukt i golv/väggar i en lägenhet som gränsar mot den gemensamma terrassen. Flertalet undersökningar/mätningar utfördes för att identifiera orsaken till problemen och därefter har olika åtgärder gjorts då det inte funnits en självklar orsak till problemen. Den största åtgärden har varit att dörren ut till terrassen har höjts 10 cm för att säkerställa att vatten inte kan komma in den vägen.

Det har beslutats att införa ett gemensamt tillägg för bredband för samtliga boende med start 2019-01-01. I förhållande till vad de boende betalar separat i dagsläget blir detta en stor besparing för respektive hushåll.

I början av verksamhetsåret togs det beslut på att byta den tekniska förvaltaren till Sekant AB då den nya förvaltarens koncept och tjänster passade vårt mindre hus bättre än vad den tidigare kunde erbjuda. Den nya tekniska förvaltaren erbjöd även trappstädning vilken därför också lades om till Sekant. Sekant är också fördelaktigt placerade med kontor precis i närheten, vilket gör att kostnader kan hållas nere pga att körtid kan hållas väldigt minimal. Totalt sett har bytet varit väldigt bra och föreningen har fått en förbättrad service till en lägre kostnad.

En av de viktigaste punkterna för detta verksamhetsår var att ta fram en ny underhållsplan då den gamla som sträckte sig till 2025 inte innehöll några åtgärder efter 2018. Efter en undersökning av potentiella företag fick Anders Granlund Underhållsplanering AB förtroendet att ta fram en ny plan. Den nya planen ger en väldigt bra bild av det framtida underhållet för fastigheten och det går att se vad avsättningarna skulle bli enligt olika årsplaner (5, 11, 20, 30 samt "oändlig kostnad").

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

Framtagande av underhållsplan	31 250 kr
Färg till garagemålning	6 149 kr
Ståldörrar	127 350 kr
Förrådsbygge	15 375 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.

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

Byggnadsdel	Senast Utfört	2019	2020	2021	2022	2023- 2028
Mark						23
Fasader	1996/2015		15			3
Balkonger etc	1996/2015		4			
Fönster	2015			50		92
Yttertak	1996	69				
Trapphus		40			18	
Hiss	2000		10			
Lägenheter					9	9
Gemensamh		12	110			43
Installationer	Vattenstammar byte 2008 Avlopp relining 2013 OVK 2018 Värme 1998, 2014, 2017, 2018	374	58	245	12	262
Övrigt	Passagesystem 2017					
Total Kostnad		495	197	295	39	432

## Medlemsinformation

Avgifterna har under året höjts med 1% och styrelsen har beslutat att lämna avgifterna oförändrade inför 2019. Under året har 7st bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35 st.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 474	1 392	1 336	1 176
Resultat efter finansiella poster	-109	-453	-2 870	-171
Soliditet (%)	63	63	62	69
Balansomslutning	35 257	35 751	34 138	34 552
Kassalikviditet (%)	538	361	257,70	338,19
Fond för yttre underhåll	311	486	243	243
Lån per kvm	6143	6177	6211	5028

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	486 000	-4 025 424	-452 889
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	243 000	-243 000	0
Ianspråktagande avfond för yttre underhåll	0	0	-417 888	417 888	0
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-452 889	452 889
Årets resultat					-109 394
Belopp vid årets utgång	25 347 800	1 000 000	311 112	-4 303 425	-109 394

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 303 425
Årets resultat	-109 394
	<hr/>
	-4 412 819

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-148 874
Balanseras i ny räkning	-4 506 945
	<hr/>
	-4 412 819

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 474 103	1 392 399
Övriga rörelseintäkter, Försäkringsersättning		<u>159 388</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 633 491	1 392 399
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 189 581	-1 219 906
Övriga externa kostnader	5	-73 355	-147 156
Personalkostnader	6	-59 796	-58 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 506 104	-1 608 981
<b>Rörelseresultat</b>		127 387	-216 582
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-236 781</u>	<u>-236 308</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-236 781	-236 307
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-109 394	-452 889
<b>Resultat före skatt</b>		-109 394	-452 889
<b>Årets resultat</b>		<u>-109 394</u>	<u>-452 889</u>

**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

**2018-12-31**

**2017-12-31**

7

32 761 280

32 761 280

32 761 280

8

3 163

16 569

19 732

9

2 476 186

2 476 186

2 495 918

**35 257 198**

32 944 652

32 944 652

32 944 652

3 163

15 055

18 218

2 787 814

2 787 814

2 806 032

**35 750 684**



**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		311 112	486 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>26 658 912</u>	<u>26 833 800</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-4 303 425	-4 025 424
Årets resultat		-109 394	-452 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-4 412 819</u>	<u>-4 478 313</u>

**Summa eget kapital**

22 246 093 22 355 487

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 547 500	12 617 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>12 547 500</u>	<u>12 617 500</u>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 000	70 000
Depositionsavgifter		4 000	5 000
Leverantörsskulder		113 855	438 363
Skatteskulder		2 774	2 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 976	261 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>463 605</u>	<u>777 697</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

35 257 198 35 750 684

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		127 387	-216 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	183 372	183 372
Erhållen ränta mm		0	1
Erlagd ränta		-236 781	-236 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>73 978</u>	<u>-269 517</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 514	87 560
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-324 508	351 964
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		10 416	33 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-241 628</u>	<u>203 969</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av Bostadsrätt		0	1 750 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>1 750 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-70 000	-70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-70 000</u>	<u>-70 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-311 628	1 883 969
Likvida medel vid årets början		2 787 814	903 845
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>2 476 186</u>	<u>2 787 814</u>

**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**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift bostäder	1 400 340	1 339 088
Hyror p-platser	45 075	49 200
Pantsättningsavgifter	3 619	1 339
Överlåtelseavgift	6 805	2 227
Övriga intäkter	18 264	545
	<hr/>	<hr/>
	1 474 103	1 392 399

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift- Fastighetskostnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Städning	42 817	35 068
	Fastighetsskötsel, inkl material	43 520	58 226
	Snöröjning	2 500	1 756
	Systematiskt brandskydd, SBA	13 129	6 145
	Bevakning, jour	797	-798
	Ventilationskontroll	31 250	0
	Hissbesiktning	1 771	3 426
	Övriga besiktningar och tillsyn	8 729	0
	Serviceavtal	0	7 964
	El	71 815	60 912
	Uppvärmning	277 673	267 932
	Vatten	54 446	49 271
	Renhållning	59 734	31 878
	Fastighetsförsäkring	48 192	41 611
	Bredband	13 185	1 800
	Förvaltningskostnad	43 680	41 964
	Fastighetsskatt	32 991	32 485
	Löpande underhåll	94 813	96 006
	Reparationer försäkringsskador	199 665	65 526
	Periodiskt underhåll	148 874	417 888
	Telefon port-hiss	0	846
		<hr/>	<hr/>
		1 189 581	1 219 906
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Periodiskt underhåll	15 375	45 746
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	26 250
	Periodiskt underhåll installerat	0	96 633
	Periodiskt underhåll övrigt	0	223 634
	Periodiskt underhåll gemensamm	127 350	25 625
	Periodiskt underhåll garage &	6 149	0
		<hr/>	<hr/>
		148 874	417 888
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kontorsmaterial och porto	1 128	0
	Panter- överlåtelsekostnader, kreditupplysningar	2 225	1 950
	Revisionsarvode extern	12 375	12 875
	Övriga förvaltningskostnader	2 643	2 736
	Konsultarvoden	34 969	100 203
	Bankkostnader	7 669	7 736
	Advokatkostnader	0	18 279
	Övriga kostnader	4 206	3 378
	Serviceavgift branschorganisation	8 140	0
		<hr/>	<hr/>
		73 355	147 157

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

Not 6	Personal	2018	2017
	Styrelsearvode	45 500	44 550
	Sociala kostnader	14 296	13 997
	Summa	<u>59 796</u>	<u>58 547</u>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>33 678 140</u>	<u>33 678 140</u>
	Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
	Ingående avskrivningar	-733 488	-550 116
	Årets avskrivningar	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-916 860</u>	<u>-733 488</u>
	Redovisat värde	32 761 280	32 944 652

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö. Värdeår 1956.  
Redovisat värde är 32 761 280 kr varav markens värde är 15 292 665 kr. Ingen avskrivning sker på mark.

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	<u>3 163</u>	<u>3 163</u>
	Redovisat värde	3 163	3 163

Not 9	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea, transaktionskonto	2 475 382	2 787 010
	Nordea	<u>804</u>	<u>804</u>
		2 476 186	2 787 814

Not 10	Skulder till kreditinstitut	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	<b>Förfaller inom 1 år</b>						
		Nordea Hypotek	3978 86 33498	3,55%	2019-01-16	3 667 500	70 000
		Nordea Hypotek	3978 87 67265	0,631%	2019-05-13	2 450 000	
		Nordea Hypotek	3978 87 23675	1,00%	2019-06-19	2 500 000	
	<b>Förfaller inom 2-5 år</b>						
		Nordea Hypotek	3978 87 53205	1,55%	2022-01-22	<u>4 000 000</u>	
						12 617 500	70 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						12 547 500
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						12 267 500

Tre av föreningens lån har slutförfallodag under 2019. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagarna.

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 800 000	12 800 000

### Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö 2019-04-08



Magnus Lindskog



Isabella Willett



Nina Ollikainen



Per Rohlvin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor







## 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 2018 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 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 revisionsd 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 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 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 april 2019

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 Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

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