

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Östra Kanal

2020-01-01 – 2020-12-31



# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

## 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 2020-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar varav röstberättigade var 13.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har varit fram till nytt konstituerande möte 2020-11-17:

Andreas Holmberg	Ordförande	Vald på två år vid stämman 2019
Ingela Moreaus	Sekreterare	Vald på två år vid stämman 2020
Tomas Dahlin	Ledamot	Vald på två år vid stämman 2020
Per Rohlwin	Ledamot	Vald på två år vid stämman 2020
Isabella Willett	Suppleant	Vald på två år vid stämman 2020
Emely Englesson	Suppleant	Vald på två år vid stämman 2020

Styrelsen konstituerade sig 2020-11-17 efter att styrelseordförande Andreas Holmberg avgått ur styrelsen.

Tomas Dahlin	Ordförande	
Ingela Moreaus	Sekreterare	
Per Rohlwin	Ledamot	
Emely Englesson	Ledamot	Tidigare suppleant

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten samt två konstituerande möten.

Revisorer har under året varit från KPMG AB.

På ordinarie föreningsstämma 2020-06-14 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 2 054 kvm. Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser för bil, en för MC varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners 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
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

## Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

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.

Armatyrerna har bytts ut i innerdelen av garaget och en del i källaren. Det har varit omfattande elarbeten i källaren. Terrassgången är renoverad. Målning i trapphuset och utvändigt målning är genomförd. En av medlemmarnas balkong är renoverad. Föreningens OVK har blivit godkänd.

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

Elarbeten i fastigheten	45 670 kr
Armatyrer	30 846 kr
Målning i trapphusen	212 325 kr
Trapphusgång	14 489 kr
Relining källare	35 000 kr
Balkongrenovering	36 530 kr

Föreningen har nu en underhållsplan uppdaterad 2018-03-27. Nedanstående tabell redovisar större genomförda underhållsåtgärder samt uppskattningar kring kommande planerade åtgärder det närmsta året. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2018 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	Planerat 2021
Fönster	2015	50
Installationer	Löpande	245
Total Kostnad		295

### Medlemsinformation

Avgifterna har 2020-01-01 höjts med 1,5% och styrelsen har beslutat att höja avgiften 2021-01-01 med 2%.

Under året har 5 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 521	1 509	1 474	1 392
Resultat efter finansiella poster	-166	-607	-109	-453
Soliditet (%)	63	63	63	63
Balansomslutning	34 261	34 572	35 257	35 751
Kassalikviditet (%)	386	37	538	361
Fond för yttre underhåll	5	405	311	486
Lån kr per kvm	6 054	6 105	6 143	6 177

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 347 800	1 000 000	405 238	-4 506 945	-607 131
Resultatdisp enligt föreningsstämma				-607 131	607 131
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till underhållsfond			243 000	-243 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-643 073	643 073	
Årets resultat					-166 354
Belopp vid årets utgång	25 347 800	1 000 000	5 165	-4 714 003	-166 354

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 714 003
Årets resultat	-166 354
	<u>-4 880 357</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-248 165
Balanseras i ny räkning	<u>-4 875 192</u>
	-4 880 357

Fonden för yttre underhåll täcker inte helt genomfört periodiskt underhåll.

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 521 081</u>	<u>1 508 600</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 521 081</u>	<u>1 508 600</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 227 888	-1 617 252
Övriga externa kostnader	5	-56 615	-84 271
Personalkostnader	6	-62 162	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 530 037</u>	<u>-1 946 005</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-8 956	-437 405
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 930	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-161 328</u>	<u>-169 738</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-157 398</u>	<u>-169 726</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-166 354	-607 131
<b>Resultat före skatt</b>		-166 354	-607 131
<b>Årets resultat</b>		<u>-166 354</u>	<u>-607 131</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	<u>32 394 536</u>	<u>32 577 908</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		32 394 536	32 577 908
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		32 394 536	32 577 908
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	3 532	3 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>27 344</u>	<u>18 391</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		30 876	21 553
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		<u>1 835 293</u>	<u>1 972 591</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 835 293	1 972 591
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 866 169	1 994 144
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 260 705</b>	<b>34 572 052</b>



**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

**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		5 165	405 238
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>26 352 965</u>	<u>26 753 038</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-4 714 003	-4 506 945
Årets resultat		-166 354	-607 131
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-4 880 357</u>	<u>-5 114 076</u>

**Summa eget kapital**

21 472 608 21 638 962

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>12 305 000</u>	<u>7 510 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		12 305 000	7 510 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	130 000	5 030 000
Depositionsavgifter		4 000	4 000
Leverantörsskulder		96 769	108 400
Skatteskulder		0	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>252 328</u>	<u>280 254</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		483 097	5 423 090

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

34 260 705 34 572 052

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-8 956	-437 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	183 372	183 372
Erhållen ränta mm		3 930	12
Erlagd ränta		-161 328	-169 738
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 17 018	<hr/> -423 759
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-9 323	-1 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-11 631	-5 455
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-28 362	4 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -32 298	<hr/> -426 095
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-105 000	0
Amortering långfristiga lån		0	-77 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -105 000	<hr/> -77 500
<b>Förändring av likvida medel</b>		-137 298	-503 595
Likvida medel vid årets början		1 972 591	2 476 186
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> 1 835 293	<hr/> 1 972 591

**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**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift bostäder	1 421 304	1 403 163
Hyror p-platser	45 000	46 500
Pantsättningsavgifter	1 884	4 140
Överlåtelseavgift	5 850	5 760
Övriga intäkter	1 503	3 497
Internetanslutning	45 540	45 540
	<u>1 521 081</u>	<u>1 508 600</u>

<b>Not 3 Drift- Fastighetskostnader</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Städning	36 857	36 500
Fastighetsskötsel, inkl material	30 930	38 180
Snöröjning	1 250	2 650
Systematiskt brandskydd, SBA	9 251	5 599
Ventilationskontroll	11 250	1 396
Hissbesiktningar	3 800	1 834
Övriga besiktningar och tillsyn	2 126	8 813
Serviceavtal	5 015	1 631
El	47 239	70 326
Uppvärmning	269 637	267 761
Vatten *	60 010	10 018
Renhållning	66 958	53 620
Fastighetsförsäkring	70 439	53 352
Bredband	48 660	47 340
Förvaltningskostnad	48 312	46 562
Fastighetsskatt	32 867	31 671
Löpande underhåll	148 717	292 927
Reparationer försäkringsskador	19 869	0
Periodiskt underhåll	314 701	647 073
	<u>1 227 888</u>	<u>1 617 252</u>

\* Föreningen har fått en återbetalning från VA Syd på 44 800 kr år 2019.

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	36 530	77 431
	Periodiskt underhåll installationer	35 000	437 042
	Periodiskt underhåll gemensamm	243 171	0
	Periodiskt underhåll garage	0	132 600
		<u>314 701</u>	<u>647 073</u>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kontorsmaterial och porto	2 367	1 491
	Panter- överlåtelsekostnader, kreditupplysningar	13 386	8 385
	Revisionsarvode extern	12 263	12 163
	Övriga förvaltningskostnader	10 836	6 311
	Konsultarvoden	2 000	29 670
	Bankkostnader	7 728	7 624
	Övriga kostnader	2 560	4 471
	Serviceavgift branschorganisation	4 280	4 190
	Förbrukningsinventarier	1 195	9 967
		<u>56 615</u>	<u>84 271</u>

<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 862	14 610
	Summa	<u>62 162</u>	<u>61 110</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>33 678 140</u>	<u>33 678 140</u>
	Utgående anskaffningsvärden	33 678 140	33 678 140
	Ingående avskrivningar	-1 100 232	-916 860
	Årets avskrivningar	<u>-183 372</u>	<u>-183 372</u>
	Utgående avskrivningar	-1 283 604	-1 100 232
	Redovisat värde	<u>32 394 536</u>	<u>32 577 908</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stralsund 34 i Malmö. Värdeår 1956.  
Redovisat värde är 32 394 536 kr varav markens värde är 15 292 665 kr. Ingen avskrivning sker på mark.

## NOTER

Not 8	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 135	3 162
	Skattefordran	397	0
	Redovisat värde	<u>3 532</u>	<u>3 162</u>

Not 9	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea, transaktionskonto	630 547	471 775
	Nordea	804	804
	SBAB	<u>1 203 942</u>	<u>1 500 012</u>
		1 835 293	1 972 591

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 87 53205	1,55%	2022-01-12	4 000 000	
Nordea Hypotek	3978 88 84490	0,75%	2023-06-21	4 925 000	80 000
Nordea Hypotek	3978 89 80430	1,60%	2024-01-17	<u>3 510 000</u>	<u>50 000</u>
				12 435 000	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
					12 305 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
					11 785 000

## Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	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

# Brf Östra Kanal

Org.nr. 769613-3425

## NOTER

Malmö den 27 maj 2021

  
Tomas Dahlin

  
Ingela Moreaus


Per Rohlwin

  
Emely Englesson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2021

KPMG AB

  
Andrea Akesson  
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 2020.

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 2020 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 revisionssed 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 2020 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 fortlöpa 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 försummelse 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 revisionsssed 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 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 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 28 maj 2021

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