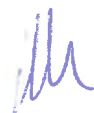


Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen
769632-4487

Räkenskapsåret
2018



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen, med säte i Åkersberga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2018-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastigheter bebyggdes i huvudsak på 90-talet och har värdeår 1992. Föreningens byggnader utgörs i princip enbart av bostadsyta. Denna uppgår till ca 2 729 kvm. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har förvärvat sina fastigheter genom att först förvärva samtliga aktier i BostadsAB Ekeby 2 och därefter förvärva fastigheterna av BostadsAB Ekeby 2. Som en konsekvens av förvärv av s.k. "paketering", och föreningens val av redovisningsregelverket K2, så har värdet på aktierna i BostadsAB Ekeby skrivits ned till 1 kr. Då uppskrivning av fastigheterna, enligt K2-regelverket, endast får ske till taxeringsvärdet har mellanskillnaden mellan köpeskillingen för aktierna i BostadsAB Ekeby 2 och fastigheternas uppskrivna värde redovisats som en kostnad i resultaträkningen.
- Föreningens fastigheter har tillträtts under februari 2018.
- Ett antal lägenheter har omsatts under året och ett antal nya medlemmar har tillkommit.
- Vid årets början var 5 av föreningens lägenheter upplåtna med hyresrätt. Vid årets slut var endast 1 lägenhet upplåten med hyresrätt.
- De upplåtna lägenheterna har upplåtits med insatser enligt ekonomisk plan. Av medlemsinsatserna på 46 018 250 kr i not Förändring av eget kapital är 33 441 687 kr insatser och 12 576 563 kr upplåtelseavgifter.
- Föreningen har amorterat 5,5 mkr på sina lån under året.

HB

Byggnadens tekniska status

- Under 2017 målades alla föreningens fasader om, samt reparationer utfördes. Tak spolades och reparerades.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter samt 1 hyresrätt. Antalet medlemmar uppgår till 39 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har sen årsstämman haft följande sammansättning:

Åsa Lennmor	Ordförande
Maarit Nordmark	Ledamot
Erik Barkman	Ledamot
Sofia Gerdin	Ledamot
Diana Layco	Ledamot
Lars-Göran Ivarsson	Ledamot

Revisor har varit Hans Björck.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 november 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden enligt offert har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 863	0	0
Resultat efter fin. poster	-50 986	-193	-13
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

HB

sh

Förändring av eget kapital

	Medlemsins. & upplåt.avg	Uppskrivn. fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-13 350	-193 051	-206 401
Ökning insats/upplåt.avg.	46 018 250					46 018 250
Uppskrivn. fastigh.		43 370 899				43 370 899
Yttre fond förv, årets res.			671 870	-81 870		590 000
ianspråk yttre fond			-30 000	30 000		0
Disposition av fg.						
års resultat:				-193 051	193 051	0
Årets resultat					-50 985 550	-50 985 550
Belopp vid årets utgång	46 018 250	43 370 899	641 870	-258 271	-50 985 550	38 787 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-206 401
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 870
ianspråkstagande av yttre fond	30 000
årets förlust	-50 985 550
	-51 243 821

behandlas så att
i ny räkning överföres

-51 243 821
-51 243 821

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HB

[Signature]

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 862 669	0
Summa rörelseintäkter		1 862 669	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-946 134	0
Övriga externa kostnader	3	-230 294	-193 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 850	0
Summa rörelsekostnader		-1 515 278	-193 051
Rörelseresultat		347 391	-193 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	4	-50 618 162	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 822	0
Summa finansiella poster		-51 332 941	0
Resultat efter finansiella poster		-50 985 550	-193 051
Resultat före skatt		-50 985 550	-193 051
Årets resultat		-50 985 550	-193 051

HB



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

61 411 150

0

Summa materiella anläggningstillgångar

61 411 150

0

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i fastighetsbolag

1

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

1

0

Summa anläggningstillgångar

61 411 151

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 340

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

16 156

0

Summa kortfristiga fordringar

25 496

0

Kassa och bank

Kassa och bank

130 281

0

Summa kassa och bank

130 281

0

Summa omsättningstillgångar

155 777

0

SUMMA TILLGÅNGAR

61 566 928

0

HB



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 018 250	0
Uppskrivningsfond	43 370 899	0
Fond för yttre underhåll	641 870	0
Summa bundet eget kapital	90 031 019	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-258 271	-13 350
Årets resultat	-50 985 550	-193 051
Summa fritt eget kapital	-51 243 821	-206 401
Summa eget kapital	38 787 198	-206 401

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	22 244 559	0
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-279 780	0
Summa långfristiga skulder		21 964 779	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		279 780	0
Leverantörsskulder		40 424	32 312
Övriga skulder		231 136	169 089
Förutbetalda avgifter och hyror		147 458	0
Upplupna kostnader	9	116 153	5 000
Summa kortfristiga skulder		814 951	206 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 566 928

0

HB

all

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 359 604	0
Hysesintäkter bostäder	430 549	0
Hysesintäkter garage	70 467	0
Hysesintäkter p-plats	1 000	0
Öres- och kronutjämning	49	0
Övriga rörelseintäkter	1 000	0
	1 862 669	0

HB

M

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	68 152	0
Hysesrätt	9 837	0
Bostadsrätt	30 000	0
Soprum	24 375	0
Dörrar och lås	19 610	0
VA	20 103	0
El	2 215	0
Uppvärmning	258 195	0
Vatten	162 830	0
Sophämtning	96 717	0
Grovsopor	14 554	0
Fastighetsförsäkring	36 434	0
Justering fast.skatt/avgift	203 112	0
	946 134	0

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Inkasso- och KFM-avgifter	84	0
Administration, kontorsmaterie	2 663	0
Styrelseomkostnader	65	173 188
Revisionsarvode extern revisor	7 500	10 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	58 720	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	440	0
Konsultarvoden	46 125	9 863
Bankkostnader	300	0
Juridisk konsultation	113 347	0
Trivselkostnader	1 050	0
	230 294	193 051

Not 4 Nedskrivning av finsnsiella anläggningstillgångar

Föreningen har förvärvat sina fastigheter genom att först förvärva samtliga aktier i BostadsAB Ekeby 2 och därefter förvärva fastigheterna av BostadsAB Ekeby 2. Som en konsekvens av förvärv av s.k. "paketering", och föreningens val av redovisningsregelverket K2, så har värdet på aktierna i BostadsAB Ekeby skrivits ned till 1 kr. Då uppskrivning av fastigheterna, enligt K2-regelverket, endast får ske till taxeringsvärdet har mellanskillnaden mellan köpeskillingen för aktierna i BostadsAB Ekeby 2 och fastigheternas uppskrivna värde redovisats som en kostnad i resultaträkningen.

HB

[Handwritten signature]

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Köp fastighet, lagfart, fond etc.	18 379 101	0
Uppskrivning byggnad	15 505 899	0
Uppskrivning mark	27 865 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 750 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-338 850	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 850	0
Utgående redovisat värde	61 411 150	0
Bokfört värde byggnader	33 546 150	0
Bokfört värde mark	27 865 000	0
	61 411 150	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	3 312	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 844	0
	16 156	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordiska	3	22 244 559	0
		22 244 559	0
Kortfristig del av långfristig skuld		279 780	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	28 005 000	0
	28 005 000	0

HB

dh

Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad sophämtning	10 452	0
Upplupen kostnad vatten	17 548	0
Upplupen kostnad grovsopor	4 071	0
Upplupen kostnad värme	53 906	0
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	25 176	0
Upplupen kostnad revision	5 000	5 000
	116 153	5 000

Stockholm

den 24 / 4 2019



Åsa Lennmor
Ordförande



Erik Barkman
Ledamot

Diana Layco
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



Hans Björck
Auktoriserad revisor

FAR



Maarit Nordmark
Ledamot

Sofia Gerdin
Ledamot



Lars-Göran Ivarsson
Ledamot



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Kanalidyllen

Org.nr 769632-4487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Kanalidyllen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

HB

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Kanalidyllen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

HB

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2019



Hans Björck
Auktoriserad revisor FAR