

Brf Kaj 33
Org nr 769612-7849

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten, som förvärvades 2006, ligger i Malmö Kommun och har beteckningen Torrdockan 4. Fastigheten byggdes under 2006-2007 (värdeår 2007) och består av 2 flerbostadshus. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens byggnader utgörs av 75 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, en lägenhet som upplåtits med hyresrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 15 parkeringsplatser och 68 garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala bostadsrättsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6 647 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Företag</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Open Mind AB	53 kvm	2015-09-30
Estetica Malmö	53 kvm	2014-08-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning:

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Cymko Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsskötsel.

Avtal

Internet uppkopplingstyp

Leverantör

Telia

33

He
Bee
Z
M

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året. 2 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Nilsson	Ledamot - Ordförande
Jan Gabrielson	Ledamot - Vice ordförande
Marie Willberger	Ledamot - Sekreterare
Erik Kjellner	Ledamot
Bengt Oldér	Ledamot
Ola Hansson	Suppleant
Anna Hellsten	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Björn Bengtsson	Huvudansvarig

Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Väsentliga händelser under 2013

2013 har varit ett bra och stabilt år.

Föreningens ekonomi är god och har bl.a. förstärkts genom att räntan på ett av våra fyra lån sänkts vid omförhandling med banken. Detta tillsammans med lägre kostnader för driften innebär att vi kunde sänka våra månadsavgifter med 7%.

Vi har fått ny hyresgäst i en av våra lokaler - Estetica Malmö (Elvira Schneltser). Avtalet med Estetica löper med 1 år under första kontraktperioden (130901-140831) efter det löper kontraktet vidare i 2 år.

Kvarstående större garantipunkter är matosproblem samt dåligt fall i avloppsledningar, de s.k. stickledningarna, i ett antal lägenheter. Förhandlingar med JM fortsätter.

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (s.k. OVK) har genomförts.

Serviceavtal gällande samtliga hissar har tecknats med Kone.

Avtal om regelbunden underhållsspolning av fastigheten har gjorts upp med Skånska Högtrycksspolarna AB (Spolarna).

Som en del av det löpande allmänna underhållet har styrelsen beslutat att byte av filter samt smörjning av alla öppningsbara fönster och balkongdörrar ska ske i samtliga lägenheter två gånger

38
He
Befo
y
m

per år.

Frågan om det framtida ansvaret för Östra Dockpromenaden är ännu ej löst. Ärendet ligger nu hos Mark- och Miljödomstolen i Växjö.

Styrelsen arrangerade i juni traditionsenligt grillkväll för medlemmarna samt sedvanligt uppskattat glöggmingel i december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat låta klä två balkongliv på markplan ut mot Krankajen med sten (nu endast rå betong) av samma typ (svart granit) som vi har på andra ställen runt vår fastighet.

Vi räknar med att arbetet med vår underhållsplan blir klart under mars månad 2014.

Avtal gällande löpande SBA (systematiskt brandskyddsarbete) kommer att tecknas under våren.

Avtal gällande vår undercentral kommer att tecknas under året.

Ekonomi

I samband med budgetarbetet under hösten beslutade styrelsen om en sänkning av månadsavgifterna med 8%.

Räntan på ett av våra fyra lån ska omförhandlas under våren. Detta kommer ytterligare att förbättra vår ekonomi.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst före reservering till yttre fond	1 408 784
Årets resultat	623 324
Summa fritt eget kapital	2 032 108
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: reservering till fond för yttre underhåll	-166 175
att i ny räkning överförs	1 865 933

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

33

Handwritten signature and initials:
Kallio
Berö
A Q

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 596 374	4 942 229
Hysesintäkter	2	772 210	820 122
Övriga intäkter	3	237 300	239 200
Summa nettoomsättning		5 605 884	6 001 551
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 311 261	-1 334 237
Underhållskostnader	5	-291 623	-366 208
Övriga kostnader		-69 479	-88 591
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-102 825	-51 540
Personalkostnader	6	-114 266	-96 289
Summa kostnader		-1 889 454	-1 936 865
 Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	 7, 8	 -332 131	 -315 166
Rörelseresultat		3 384 299	3 749 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		89	-
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-2 669 627	-3 199 382
Bankkostnader		-13 031	-18 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 406	-65 880
Summa resultat från finansiella poster		-2 760 975	-3 283 877
Resultat efter finansiella poster		623 324	465 643
Årets vinst		623 324	465 643

Handwritten signature and initials:
Ber
YO

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	268 391 010	268 662 450
Fastighetsförbättringar	8	424 841	485 532
		268 815 851	269 147 982
Summa anläggningstillgångar		268 815 851	269 147 982
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		-	8 091
Övriga kortfristiga fordringar		1 051	972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 954	286 225
		207 005	295 288
<u>Kassa och bank</u>	10	160 911	8 503
Summa omsättningstillgångar		367 916	303 791
Summa tillgångar		269 183 767	269 451 773

33

Brf Kaj 33
769612-7849

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundinsatser		99 978 000	99 978 000
Upplåtelseavgifter		78 672 000	78 672 000
Fond för yttre underhåll		932 401	766 226
		179 582 401	179 416 226
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 408 784	1 109 316
Årets vinst		623 324	465 643
Avsättning till fond för yttre underhåll		-166 175	-166 175
		1 865 933	1 408 784
Summa eget kapital			
		181 448 334	180 825 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	86 430 000	86 690 000
Summa långfristiga skulder			
		86 430 000	86 690 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	-	632 077
Skulder till kreditinstitut	12	260 000	260 000
Leverantörsskulder		152 478	116 450
Skatteskulder		43 194	-
Övriga kortfristiga skulder		33 200	27 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	816 561	900 436
Summa kortfristiga skulder			
		1 305 433	1 936 763
Summa eget kapital och skulder			
		269 183 767	269 451 773
Ställda säkerheter	15	91 200 000	91 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
 EK all
 Bero YQ

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv annuitetsplan över 100 år. För räkenskapsåret motsvarar avskrivningen 0,16 % av byggnadens anskaffningsvärde. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Lokalinredning och elanläggning skrivs av enligt en rak avskrivningsplan över 10 år.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Beo
He
G
G

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter garage och p-platser	590 260	622 005
Hyresintäkter lokaler	116 950	138 117
Hyresintäkter bostäder	65 000	60 000
Summa	<u>772 210</u>	<u>820 122</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bredbandtillägg	207 000	207 000
Gästlägenhet	30 300	29 700
Övriga intäkter	-	2 500
Summa	<u>237 300</u>	<u>239 200</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
El	-104 890	-134 041
Uppvärmning	-476 287	-430 810
Vatten och avlopp	-145 363	-137 044
Renhållning	-79 160	-76 020
Förvaltning ekonomisk	-77 260	-76 952
Förvaltning teknisk	-128 006	-119 376
Kabel-TV	-10 604	-62 364
Försäkringar	-46 616	-45 336
Telefon och port	-5 283	-3 650
Konsultarvoden	-12 900	-28 694
Snöröjning	-15 298	-10 000
Bredband	-208 094	-208 450
Bevakning	-1 500	-1 500
Summa	<u>-1 311 261</u>	<u>-1 334 237</u>

3B
all
berc fl
y
O

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-47 861	-240 321
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-79 854	-60 620
Reparation och underhåll, hissar	-17 487	-53 013
Reparation och underhåll, lokaler	-40 110	-
Reparation och underhåll, övrigt	-50 357	-11 570
Förbrukningsmaterial	-12 654	-684
Genomförd OVK	-22 500	-
Spolning lägenheter	-20 800	-
Summa	<u>-291 623</u>	<u>-366 208</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	-88 999	-74 998
Sociala avgifter	-25 267	-21 291
Summa	<u>-114 266</u>	<u>-96 289</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 187 550	-933 075
Årets avskrivningar	-271 440	-254 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 458 990</u>	<u>-1 187 550</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>268 391 010</u>	<u>268 662 450</u>

33
Bele
H. Q.

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Byggnad	168 191 010	168 462 450
Mark	100 200 000	100 200 000
Summa	268 391 010	268 662 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 400 000	105 878 000
Taxeringsvärde mark	36 345 000	28 276 000
Summa	133 745 000	134 154 000

Från och med 2014 gäller nya regler vid upprättande av bokslut. Detta innebär bland annat att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma behöva ses över, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader. Styrelsen, som ansvarar för avskrivningsplanen, arbetar med att se över denna så att den överensstämmer med kommande regelverk.

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	606 914	606 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 914	606 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 382	-60 691
Årets avskrivningar	-60 691	-60 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 073	-121 382
Utgående restvärde enligt plan	424 841	485 532
Specifikation av utgående restvärde		
Lokalinredning	248 966	284 532
Elanläggningar	175 875	201 000
	424 841	485 532

33
all
fl
Bele
X
Q

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	15 691	15 234
Förutbetald kabel-TV	-	10 604
Förutbetald bredband	34 871	34 496
Förutbetald garantiprovision	93 330	159 210
Upplupna elintäkter	60 257	55 571
Övriga poster	1 805	6 110
Snöröjning	-	5 000
Summa	<u>205 954</u>	<u>286 225</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Transaktionskonto	152 659	-
Handkassa	8 252	8 503
Summa	<u>160 911</u>	<u>8 503</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	178 650 000	600 051	828 892	280 424
Reservering till yttre fond	-	166 175	-166 175	-
Ianspråktagande av yttre fond			-	-
Balansering av föregående års resultat			280 424	-280 424
Årets resultat				<u>465 643</u>
Eget kapital 2012-12-31	178 650 000	766 226	943 141	465 643
Reservering till yttre fond	-	166 175	-166 175	-
Ianspråktagande av yttre fond			-	-
Balansering av föregående års resultat			465 643	-465 643
Årets resultat				<u>623 324</u>
Eget kapital 2013-12-31	178 650 000	932 401	1 242 609	623 324

Beo Eke
YO

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,50 %	19 030 000	19 030 000	2017-04-25
Swedbank Hypotek	3,04 %	22 170 000	22 170 000	2014-06-25
Swedbank Hypotek	3,27 %	25 000 000	25 000 000	2016-05-31 *
Swedbank Hypotek	2,06 %	18 300 000	18 300 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	2,06 %	2 190 000	2 450 000	Rörligt
Totalt		86 690 000	86 950 000	
Kortfristig del		-260 000	-260 000	
		86 430 000	86 690 000	

* Lånet är räntesäkrat till 3,27 % under perioden 120531-160531.

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Beviljad kredit	750 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-632 077
Outnyttjat kreditbelopp	750 000	1 367 923

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	266 377	293 602
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	436 452	439 224
Upplupet revisionsarvode	18 000	20 000
Upplupna driftskostnader	90 764	110 087
Upplupna underhållskostnader	4 968	37 523
Summa	816 561	900 436

30

all
H
Bee Y Q

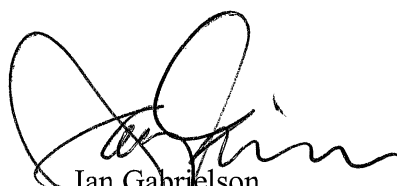
Not 15 Ställda säkerheter

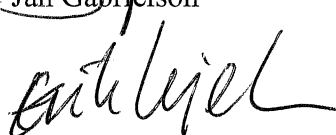
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	91 200 000	91 200 000
Summa	91 200 000	91 200 000

Malmö 2014-03-25


Lars Nilsson
Ordförande

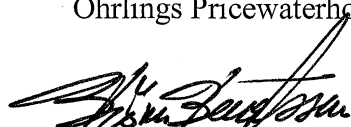

Marie Willberger


Jan Gabrielson


Erik Kjellner


Bengt Ölder

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-26
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaj 33, org. nr 769612-7849

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2013.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2013.

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 och föreningens stadgar.

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

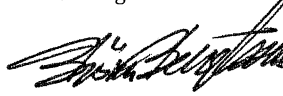
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 26 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

