

BRF KAJ 33

Org.nr 769612-7849

ÅRSREDOVISNING 2008



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33, Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01-- 2008-12-31, föreningens fjärde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokaler.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2006-05-03 fastigheten Torrdockan 4 i Malmö. Fastigheten består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 75 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6.647 m². I fastigheten finns även två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 97 m². Föreningen disponerar 79 bilparkeringsplatser varav 64 i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne t.o.m 2009-02-28.

Fr.o.m 2009-03-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns ett styrelse-/övernattningsrum på bottenvåningen i Krankajen 32.

Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Föreningen är tillsammans med resp grannfastighet delaktig i två gemensamhetsanläggningar som avser parkeringar, planteringar, belysning, mm.

Man kommer också att vara delaktig i gemensamhetsanläggning för Östra Dockpromenaden som avser kommunikationsytor, dagvatten, belysning och planteringar.

I framtiden kommer man även att vara delaktig i gemensamhetsanläggning som avser eventuell bro över marinan inkl belysning, samt eventuellt i en som avser småbåtshamn i f d torrdockan.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper till 2010-08-31 resp. 2011-10-31 och innefattar en reklambyrå och ett dataföretag.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel inkl jour med Samhall AB som löper till 2009-03-01. Nytt avtal om fastighetsskötsel har upprättats med Cymko Förvaltning AB vilket löper med ett år i taget.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med JM AB för perioden 2007-10-01 - 2008-12-31. Nytt avtal som förvaltare fr.o.m 1 januari 2009 har tecknats med SBC, vilket löper med ett år i taget.

338

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet vilken har registrerats av Bolagsverket 2006-05-24. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2006-05-29.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor :

	Lånebelopp 2008-12-31	Ränte- sats	Bundet till	Amort 2009
Swedbank Hyp AB	24 700 000	4,06%	2010-05-31	200 000
Swedbank Hyp AB	22 170 000	4,10%	2011-05-31	
Swedbank Hyp AB	25 000 000	4,10%	2012-05-31	
Swedbank Hyp AB	19 030 000	4,91%	2013-03-25	
	90 900 000			200 000

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

Fr o m 2008 ersattes fastighetsskatten för färdigställda bostäder med en fastighetsavgift. Avgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1.200 kr per lägenhet och kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Lägenheterna är fr o m året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6-10 och fr o m år 11 med full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Till lokaler räknas även ytan avseende garaget i källarplan.

Räntebidrag

Föreningen har per 2007-06-26 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,77 procent.

Räntebidrag har utgått med 14 procent av bidragsunderlaget, 63.432.000 kr, under 2008. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod.

Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget.

Arvode till styrelsen

Den sittande styrelsen som tillträdde i samband med föreningens årsstämma i april 2008 har avstått från sitt arvode under 2008.

Prognos för framtiden

Föreningens styrelse har i en långtidsprognos konstaterat, att under år 2012 när räntebidraget försvunnit och halv fastighetsavgift börjar utgå, kommer årsavgiften att behöva höjas med 6%. För att undvika en så kraftig höjning, är det styrelsens uppfattning att årsavgiften fr.o.m. år 2010 höjs med ytterligare 1% / år d.v.s till 3% per år, istället för beräknad höjning enligt ekonomisk plan på 2%. Beräkningen förutsätter att övriga kostnader och räntor ligger på samma nivå som dagens. Ett gynnsamt ränteläge när lånen skall omförhandlas kommer att förändra situationen positivt.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 115 (114) medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Det har skett 13(12) överlåtelser under året.

Antalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under året.

Verksamhet under året

- Föreningen har avhållit en extra föreningsstämma i januari 2008, gällande installation av kamin i fastigheten.
- Styrelsen har etablerat samarbete med de andra föreningarna på Dockan för att driva gemensamma frågor för området. Styrelsens vice ordförande leder denna kontakt.
- Gemensamhetslokalen i Krankajen 32 har ytterligare kompletterats för anpassning till såväl styrelserum som övernattningslägenhet. Nyttjandegraden av medlemmar har under året varit hög.
- Föreningen arrangerade ett julmingel för alla medlemmar i anslutning till gemensamhetslokalen. Här bjöds det på grillkorv, glögg, pepparkakor och mingel.
- Föreningen har fått en ny webbredaktör till sin hemsida och utökat sin information till alla medlemmar och andra nyfikna: www.kaj33.se. Ny webbredaktör är Peter Leanderz lgh C 51.
- Problemet med besvärande matos i lägenheterna har fortsatt och därför har samarbetet med JM och ventilationsföretag kompletterats med enkät till samtliga medlemmar för att få bukt med problemet.
- Styrelsen har undersökt möjligheten att sänka värmen i garaget för att på så vis minska värmekostnaden. Eftersom värmen i garaget består av returvärme från lägenheterna kan sänkning av värmen inte ske inom ramen för nuvarande system.
- Energideklaration som föreningen skall avlämna har lämnats i uppdrag till JM att upprätta. Enligt erhållna uppgifter skall denna vara klar före april månads utgång.
- Föreningen har tecknat ett nytt avtal med E-on avseende leverans av el. Avtalet löper till 2009-11-30 och har till syfte att försöka minska elkostnaderna.

Planerad verksamhet för kommande år

- Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med två procent fr o m den 1/1 2009.
- Föreningen kommer under år 2009 att genomföra garantibesiktning på byggnaderna såväl ut- som invändigt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2008 haft följande sammansättning:

Lars Adgård	Ledamot	Ordförande
Anders Kron	Ledamot	Vice ordförande
Marita Ståhl	Ledamot	Sekreterare
Sven-Erik Espmarker	Ledamot	
Lise-Lott Silfverberg	Ledamot	
Yvonne Appelfeldt	Suppleant	
Mattias Wivesson	Suppleant	
Lars Johansson	Suppleant	

88

Vid stämman avgick ledamöterna Lennart Ekström, Lisbeth Mariegaard, Ingvar Andersson, Cecilia Krantz och Pär Wulff samt suppleanterna Göran Ellberg och Malin Laurell.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne vilken, fr.o.m. 2009-03-01 har överflyttats till Allians Försäkringsmäklare.

Valberedning

Monica Adgård och Monica Wijkström.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Bolagsverket 2005-07-13.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	11 106,75 kr
Årets resultat	<u>390 518,35 kr</u>
	401 625,10 kr

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

166 175,00 kr

235 450,10 kr

401 625,10 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Resultaträkningen för 2007 speglar endast tiden efter avslutad slutbesiktning d v s 2007-06-01 -- 2007-12-31, varför siffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

38

RESULTATRÄKNING	2008	2007
Intäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 613 417	2 638 370
Hysesintäkter garageplatser	507 270	286 550
Hysesintäkter lokal	84 406	24 968
Parkeringsintäkter, gemensamhetsanläggning	25 040	5 709
Hysesintäkter övernattningsslgh	27 631	7 000
Övriga intäkter	25 545	473
Summa intäkter	5 283 309	2 963 070
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Arvode för teknisk förvaltning	-140 048	-85 251
Reparations- och underhållskostnader	-51 074	-48 019
Hissar	-7 126	-4 790
Styrelse-/övernattningsrum	-19 954	-16 211
El	-162 709	-86 174
Värme	-382 640	-181 151
VA	-121 026	-53 025
Renhållning	-65 698	-34 024
Kabel-tv	-54 496	-26 066
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvarsförs	-40 614	-8 250
Övriga fastighetskostnader	-3 399	-17 000
Fastighetsskatt	-45 390	-113 980
Avräkning JM AB	0	-78 941
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-1 094 174	-752 882
Övriga externa kostnader		
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravg	-24 310	-26 683
Revisionsarvoden	-16 250	-23 750
Arvode ekonomisk förvaltning	-97 000	-24 250
Div administr/föreningsomkostnader	-44 777	-11 333
Summa övriga externa kostnader	-182 337	-86 016
Avskrivning byggnad	Not 1	-84 825
RESULTAT FÖRE FINANS POSTER O AVSÄTTN	3 820 183	2 039 347
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter från bank	34 572	16 753
Räntekostnader långfristiga lån	-3 874 932	-2 276 784
Räntekostnader byggkreditiv	0	-14 151
Räntebidrag	421 081	354 195
Övr finansiella kostnader	-706	-2 037
Summa resultat från finansiella investeringar	-3 419 985	-1 922 024
RESULTAT FÖRE SKATT	400 198	117 323
Inkomstskatt	-9 680	-4 690
ÅRETS RESULTAT	390 518	112 633

BALANSRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 1	269 578 561	269 765 175
Summa anläggningstillgångar		269 578 561	269 765 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		11 840	0
Övriga fordringar		8 796	0
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	Not 2	125 882	373 500
Fordran JM		12 138	171 752
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		158 656	545 252
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 413	3 637
Swedbank, bg/penningmarknadskonto		1 114 487	812 213
Svenska Handelsbanken, bg/avgiftskonto		184 149	0
<i>Summa kassa och bank</i>		1 301 049	815 850
Summa omsättningstillgångar		1 459 705	1 361 102
SUMMA TILLGÅNGAR		271 038 266	271 126 277

33

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 3	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Yttre fond	101 526	0
Inbetalda insatser	99 978 000	99 978 000
Upplåtelseavgifter	78 672 000	78 672 000
Summa bundet eget kapital	178 751 526	178 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 107	0
Årets resultat	390 518	112 633
Summa fritt eget kapital	401 625	112 633
Summa eget kapital	179 153 151	178 762 633
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga lån	90 700 000	90 900 000
Byggnadskreditiv	0	0
Summa långfristiga skulder	90 700 000	90 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristigt lån	200 000	200 000
Leverantörsskulder	110 300	0
Skuld JM AB	0	125 111
Skatteskulder	55 070	118 670
Momskuld	5 062	0
Övriga kortfristiga skulder	35 474	12 000
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 4	779 209
Summa kortfristiga skulder	1 185 115	1 463 644
Summa skulder	91 885 115	92 363 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	271 038 266	271 126 277
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	91 200 000	91 200 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är 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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar har gjorts fr o m månaden efter det att slutbesiktning av föreningens fastighet skett eller slutfinansiering skett.

Årets avskrivningar uppgår till 186.615 (84.825) kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 203.580 kr.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inbetalas.

Skatteskuld

Skatteskuld värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

318

Not 1	Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
	Byggnader		
	<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	169 650 000	81 000 000
	Årets anskaffningar	0	88 650 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	169 650 000	169 650 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-84 825	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 614	-84 825
	<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	-271 439	-84 825
	Bokfört värde byggnader	169 378 561	169 565 175
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	100 200 000	100 200 000
	Bokfört värde mark	100 200 000	100 200 000
	Bokfört värde byggnader och mark	269 578 561	269 765 175
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	<i>Summa taxeringsvärde bostäder</i>	141 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 321 000	3 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	218 000	218 000
	<i>Summa taxeringsvärde lokaler</i>	4 539 000	3 718 000
	Summa taxeringsvärde	145 539 000	68 718 000

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

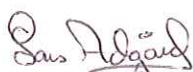
Com Hem, jan-mars	14 348	13 596
Parkeringsintäkter, okt-dec	0	5 709
Telia, jan	145	0
Försäkring, jan-febr	6 827	0
Radiotjänst, jan-maj	1 016	0
Upplupna räntebidrag	103 546	354 195
Summa	125 882	373 500

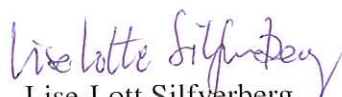
Not 3	Eget kapital	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	178 650 000			112 633
	Disp av föreg års resultat	0	11 107	101 526	-112 633
	Årets resultat				390 518
	Belopp vid årets utgång	178 650 000	11 107	101 526	390 518

Not 4	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
	Swedbank, upplupna räntekostn	545 823	547 131
	El, dec	0	14 043
	FV, dec	0	49 097
	Samhall; arvode okt-dec	0	31 844
	Försäkringspremie okt-dec	0	9 722
	Revisionsarvode	16 250	23 750
	Styrelsearvoden	0	26 683
	Övriga upplupna kostnader	5 178	12 213
	Förutbetalda årsavgifter	211 958	293 380
	Summa	779 209	1 007 863

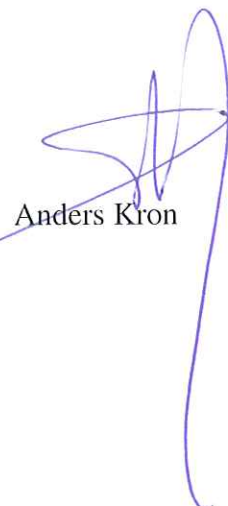
Malmö den 23 / 3 2009

Bostadsrättsföreningen Kaj 33


Lars Adgård

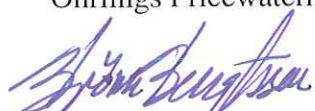

Lise-Lott Silfverberg


Sven-Åke Espmarker


Anders Kron


Marita Ståhl

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 / 3 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor