

Brf Kaj 33
Org nr 769612-7849

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2012

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 boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6647 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
Rawfood Shop AB	53 kvm	2013-10-31

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

Ek
Bella
am

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-08 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 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Björn Bengtsson	Huvudansvarig

Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Väsentliga händelser under 2012

Under 2012 har föreningen som en del av det löpandet underhållsarbetet genomfört spolning av 43 lägenheter med extra långa ledningar samt låtit byta filter och smörja fönster/fönsterbeslag i samtliga lägenheter.

Diskussionerna/förhandlingarna med kommunen om bildandet av en samfällighet för Ö. Dockpromenaden har fortsatt och ärendet ligger just nu hos Mark- och Miljödomstolen i Växjö sedan kommunen överklagat Lantmäterimyndighetens beslut om att kommunen bör delta med en större andel i samfälligheten.

Under året fick vi nya hyresgäster i våra bägge lokaler - Raw Food Shop, som tog över kontraktet från Våningen och Villan samt Open Mind, som flyttade in i Klingstedts lokal.

Styrelsen arrangerade en sommarfest i juni med grillning för medlemmarna i vår trädgård samt sedvanligt glöggmingel i december. Bägge arrangemangen var mycket uppskattade av de boende.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat sänka avgifterna med 7% per den 1/1, 2013. Dessutom beslutades att

3x
jk
all
Bodo

resterande lägenheter skulle spolås under februari/mars och att nytt filterbyte samt smörjning av fönster i samtliga lägenheter skulle genomföras i samma period. Arbetet med att ta fram underhållsplanen har påbörjats med hjälp av en extern konsult.

Raw Food Shop försattes dessvärre i konkurs i början av mars, 2013, varför vi nu söker finna ny hyresgäst till lokalen.

Ekonomi

Avgifterna har legat kvar på oförändrad nivå under 2012.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst före reservering till yttre fond	1 109 316
Årets resultat	465 643
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 175
Summa fritt eget kapital	1 408 784
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: att i ny räkning överförs	1 408 784

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

33

dh
Beio
all y

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 942 229	4 870 200
Hysesintäkter	2	820 122	838 445
Övriga intäkter	3	239 200	117 962
Summa nettoomsättning		6 001 551	5 826 607
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 334 237	-1 297 410
Underhållskostnader	5	-366 208	-139 039
Övriga kostnader		-88 591	-52 732
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-51 540	-51 540
Personalkostnader	6	-96 289	-89 515
Summa kostnader		-1 936 865	-1 630 236
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-315 166	-298 201
Rörelseresultat		3 749 520	3 898 170
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	673
Räntebidrag		-	121 028
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 199 382	-3 623 753
Bankkostnader		-18 615	-18 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 880	-97 023
Summa resultat från finansiella poster		-3 283 877	-3 617 746
Resultat efter finansiella poster		465 643	280 424
Årets vinst		465 643	280 424

Ch
Bee
all y

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	268 662 450	268 916 925
Fastighetsförbättringar	8	485 532	546 223
		269 147 982	269 463 148
Summa anläggningstillgångar		269 147 982	269 463 148
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		8 091	-
Övriga kortfristiga fordringar		972	63 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	286 225	431 749
		295 288	495 042
<u>Kassa och bank</u>	10	8 503	10 797
Summa omsättningstillgångar		303 791	505 839
Summa tillgångar		269 451 773	269 968 987

38

Ek
Beto
all y

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		766 226	600 051
		179 416 226	179 250 051
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 109 316	995 067
Årets vinst		465 643	280 424
Avsättning till fond för yttre underhåll		-166 175	-166 175
		1 408 784	1 109 316
Summa eget kapital			
		180 825 010	180 359 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	86 690 000	86 950 000
Summa långfristiga skulder			
		86 690 000	86 950 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	632 077	1 355 918
Skulder till kreditinstitut	12	260 000	260 000
Leverantörsskulder		116 450	1 733
Skatteskulder		-	67 679
Övriga kortfristiga skulder		27 800	21 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	900 436	952 690
Summa kortfristiga skulder			
		1 936 763	2 659 620
Summa eget kapital och skulder			
		269 451 773	269 968 987
Ställda säkerheter	15	91 200 000	91 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 0,15 % 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.

38

fh
Bao
allv

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter garage och p-platser	622 005	634 313
Hyresintäkter lokaler	138 117	144 132
Hyresintäkter bostäder	60 000	60 000
Summa	<u>820 122</u>	<u>838 445</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bredbandtillägg	207 000	57 750
Gästlägenhet	29 700	41 400
Övriga intäkter	2 500	18 812
Summa	<u>239 200</u>	<u>117 962</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
El	-134 041	-166 313
Uppvärmning	-430 810	-392 153
Vatten och avlopp	-137 044	-137 935
Renhållning	-76 020	-76 145
Förvaltning ekonomisk	-76 952	-75 000
Förvaltning ekonomisk utöver avtal	-	-21 377
Förvaltning teknisk	-119 376	-116 580
Kabel-TV	-62 364	-60 648
Försäkringar	-45 336	-45 528
Telefon och port	-3 650	-3 663
Konsultarvoden	-28 694	-28 813
Snöröjning	-10 000	-14 269
Bredband	-208 450	-157 167
Bevakning	-1 500	-1 819
Summa	<u>-1 334 237</u>	<u>-1 297 410</u>

33
Q fh
Bao.
any
a

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-240 321	-57 326
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-60 620	-24 767
Reparation och underhåll, hissar	-53 013	-33 667
Reparation och underhåll, lokaler	-	-1 254
Reparation och underhåll, övrigt	-11 570	-11 350
Förbrukningsmaterial	-684	-10 675
Summa	<u>-366 208</u>	<u>-139 039</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	-74 998	-69 595
Sociala avgifter	-21 291	-19 920
Summa	<u>-96 289</u>	<u>-89 515</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-933 075	-695 565
Årets avskrivningar	-254 475	-237 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 187 550</u>	<u>-933 075</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>268 662 450</u>	<u>268 916 925</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Byggnad	168 462 450	168 716 925
Mark	100 200 000	100 200 000
Summa	<u>268 662 450</u>	<u>268 916 925</u>

33
flu
Belo
allv

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 878 000	105 878 000
Taxeringsvärde mark	28 276 000	28 276 000
Summa	<u>134 154 000</u>	<u>134 154 000</u>

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	606 914	606 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 914	606 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 691	-
Årets avskrivningar	-60 691	-60 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-121 382</u>	<u>-60 691</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>485 532</u>	<u>546 223</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Lokalinredning	284 532	320 098
Elanläggningar	201 000	226 125
	<u>485 532</u>	<u>546 223</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	15 234	14 868
Förutbetald kabel-TV	10 604	15 858
Förutbetald bredband	34 496	34 496
Förutbetald garantiprovision	159 210	225 090
Snöröjning	5 000	37 500
Upplupna räntebidrag	-	29 585
Upplupna elintäkter	55 571	73 487
Övriga poster	6 110	865
Summa	<u>286 225</u>	<u>431 749</u>

312
Bao
allu
a

Not 10 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Handkassa	8 503	10 797
Summa	<u>8 503</u>	<u>10 797</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 2010-12-31	178 650 000	433 876	423 873	571 194
Reservering till yttre fond	-	166 175	-166 175	-
Ianspråktagande av yttre fond			-	-
Balansering av föregående års resultat			571 194	-571 194
Årets resultat				<u>280 424</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

318

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "Ch" and "Bale" with a signature.
 - Bottom right: "all" and a signature.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,91 %	19 030 000	19 030 000	2013-03-25
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	2,81 %	18 300 000	18 300 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	2,81 %	2 450 000	2 710 000	Rörligt
Totalt		86 950 000	87 210 000	
Kortfristig del		-260 000	-260 000	
		86 690 000	86 950 000	

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

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Beviljad kredit	2 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-632 077	-1 355 918
Outnyttjat kreditbelopp	1 367 923	1 644 082

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	293 602	350 133
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	439 224	496 958
Upplupet revisionsarvode	20 000	17 210
Upplupna driftskostnader	110 087	88 389
Upplupna underhållskostnader	37 523	-
Summa	900 436	952 690

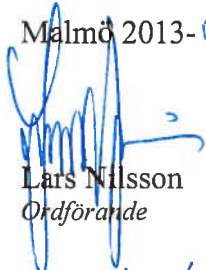
313

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	91 200 000	91 200 000
Summa	<u>91 200 000</u>	<u>91 200 000</u>

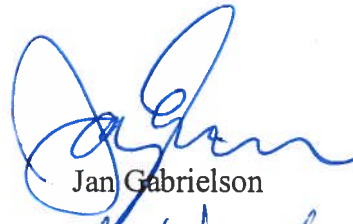
Malmö 2013-03-28



Lars Nilsson
Ordförande



Marie Willberger



Jan Gabrielson



Erik Kjellner



Bengt Öldér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-04
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 2012.

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 2012 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 2012.

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 4 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor