

BRF KAJ 33

Org.nr 769612-7849

ÅRSREDOVISNING 2009



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaj 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torrdockan 4	2006	MALMÖ

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7079 kvadratmeter, varav 6647 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 432 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Reklambyrå	48 kvm	2010-08-31
IT-verksamhet	48 kvm	2013-10-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser utomhus.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	Rum, pentry med wc och dusch

33

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Cymko Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Kron	Ordförande
Marita Ståhl	Sekreterare
Mattias Wivesson	Ledamot
Sven-Åke Espmarker	Ledamot
Yvonne Appelfeldt	Ledamot
Jan-Erik Appelfeldt	Suppleant
Lars Erik Nilsson	Suppleant
Lars Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Bengtsson	Ordinarie Extern	PricewaterhouseCoopers AB
Åke Christiansson	Suppleant Extern	PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har garantibesiktning på byggnaden genomförts.

Tagit in offerter för gemensam bredbandsleverantör.

Tagit in offerter för gemensam elleverantör.

Tagit in offerter för inredning av vaktmästarlokal till övernattningslägenhet.

Styrelsen har etablerat samarbete med de andra föreningarna på Dockan för att genomföra ett gemensamt avtal om parkeringsplatserna mellan fastigheterna.

Styrelsen har arrangerat ett julmingel för alla medlemmar i anslutning till gemensamhetslokalen. Här bjöds på grillkorv, glögg, pepparkakor och mingel.

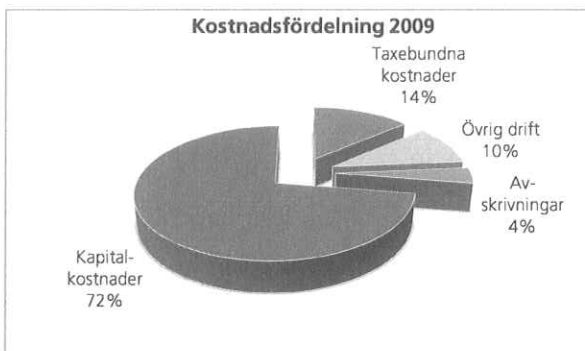
33

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 2%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna fr o m 2010-01-01 med 3%.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 625 kr
Årsavgifter	708 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	43 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Taxebundna kostnader	103 kr
Övrig drift	75 kr
Avskrivningar	29 kr
Kapitalkostnader	546 kr
Övrigt	12 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6647 kvm bostäder och 432 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	708	694	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 645	13 675	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	54	54	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	0	0

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

BjB

[Handwritten signatures and initials]

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 598
balanserad vinst	235 450
summa fritt eget kapital	590 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
reservering till fond för yttre underhåll

-166 175

att i ny räkning överförs

423 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med noter.

3B

Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'M'.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 407 729	5 237 791
Övriga rörelseintäkter		51 558	45 519
		5 459 287	5 283 309

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-177 228	-149 960
Reparationer	-37 311	-71 641
Taxebundna kostnader	-731 013	-732 073
Övriga driftskostnader	-100 956	-95 110
Fastighetsskatt	-45 389	-45 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-195 431	-158 027
Personalkostnader	-55 680	-24 310
Avskrivningar	-203 580	-186 615
	-1 546 587	-1 463 125

RÖRELSERESULTAT

3 912 700

3 820 184

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	9 774	34 571
Räntekostnader	-3 867 878	-3 875 638
Räntebidrag	302 571	421 081
	-3 555 533	-3 419 986

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

357 167

400 198

SKATT

Statlig inkomstskatt	-2 569	-9 680
	-2 569	-9 680

ÅRETS RESULTAT

354 598

390 518

33

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	269 374 980	269 578 560
	269 374 980	269 578 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	269 374 980	269 578 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	-488	11 840
Övriga fordringar	56 236	20 934
Förutbetalda kostnader Not 4	49 801	22 336
Upplupna intäkter	11 663	0
Upplupna räntebidrag	73 962	103 546
	191 174	158 656
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 370 965	1 116 901
SBC klientmedel i SHB	583 467	184 148
	1 954 432	1 301 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 145 606	1 459 705
SUMMA TILLGÅNGAR	271 520 586	271 038 265

BIB

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING **2009-12-31** **2008-12-31**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		99 978 000	99 978 000
Upplåtelseavgifter		78 672 000	78 672 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	267 701	101 526
		178 917 701	178 751 526

Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		235 450	11 107
Årets resultat		354 598	390 518
		590 048	401 625

SUMMA EGET KAPITAL **179 507 749** **179 153 151**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 7	90 500 000	90 700 000
		90 500 000	90 700 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		98 878	110 300
Skatteskulder		108 089	55 070
Övriga kortfristiga skulder		29 884	40 536
Upplupna kostnader	Not 8	632 290	567 251
Förutbetalda avgifter och hyror		443 696	211 957
		1 512 837	1 185 114

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER **271 520 586** **271 038 265**

BALANSRÄKNING **2009-12-31** **2008-12-31**

Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	91 200 000	91 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

3B

[Handwritten signature]

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,12%	0,11%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 705 620	4 613 417
Hysesintäkter	702 109	624 374
	5 407 729	5 237 791

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	139 658	134 860
Snöröjning/sandning	3 831	5 188
Hissbesiktning	6 238	7 126
Bevakning	5 079	2 786
Gemensamma utrymmen	3 193	0
Gård	7 513	0
Förbrukningsmateriel	11 716	0
	177 228	149 960

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	51 074
Gemensamma utrymmen	825	19 954
Lås	913	0
VVS	5 704	0
Hiss	19 447	0
Garage/parkering	6 391	0
Övrigt	4 031	613
	37 311	71 641

Taxebundna kostnader		
El	152 206	162 709
Värme	385 672	382 640
Vatten	126 060	121 026
Sophämtning/renhållning	67 075	65 698
	731 013	732 073

33

[Handwritten signatures and initials]

Övriga driftskostnader

Försäkring	42 548	40 614
Kabel-TV	58 408	54 496
	100 956	95 110

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

45 389 **45 390**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	14 482	2 413
Juridiska åtgärder	10 500	0
Revisionsarvode extern revisor	18 500	16 250
Föreningskostnader	12 643	0
Styrelseomkostnader	818	0
Fritids och Trivselkostnader	6 462	0
Förvaltningsarvode	77 612	97 000
Förvaltningsarvoden övriga	36 532	0
Administration	2 833	37 489
Konsultarvode	15 049	4 875
	195 431	158 027

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 800	20 150
Sociala kostnader	12 880	4 160
	55 680	24 310

Avskrivningar

Byggnad	203 580	186 615
	203 580	186 615

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 546 587 **1 463 125**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	269 850 000	269 850 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	269 850 000	269 850 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-271 440	-84 825
Årets avskrivningar enligt plan	-203 580	-186 615
Utgående avskrivning enligt plan	-475 020	-271 440

Planenligt restvärde vid årets slut

269 374 980 **269 578 560**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

100 200 000 100 200 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	117 321 000	117 321 000
Taxeringsvärde mark	28 218 000	28 218 000
	145 539 000	145 539 000

333

[Handwritten signature]

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	4 539 000	4 539 000
	145 539 000	145 539 000

Not 4

2009-12-31

2008-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Com Hem	14 348	14 348
Telia Jan	0	145
Radiotjänst jan- maj	0	1 016
Försäkring	15 264	6 827
Förvaltningsarvode kvartal 1, 2010	20 189	0
	49 801	22 336

Not 5

EGET KAPITAL

Disposition av
föregående års
resultat enl
stämmans
beslut

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 978 000	0	0	99 978 000
Upplåtelseavgifter	78 672 000	0	0	78 672 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	267 701	0	166 175	101 526
Summa bundet eget kapital	178 917 701	0	166 175	178 751 526
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	235 450	0	224 343	11 107
Årets resultat	354 598	354 598	-390 518	390 518
Summa fritt eget kapital	590 048	354 598	-166 175	401 625
Summa eget kapital	179 507 749	354 598	0	179 153 151

Not 6

2009

2008

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

101 526

0

Reservering enligt stadgar

0

0

Reservering enligt stämmobeslut

166 175

101 526

Vid årets slut

267 701

101 526

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Swedbank Hypotek	4,910 %	19 030 000	19 030 000	2013-03-25
Swedbank Hypotek	4,100 %	22 170 000	22 170 000	2011-05-31
Swedbank Hypotek	4,100 %	25 000 000	25 000 000	2012-05-31
Swedbank Hypotek	4,060 %	24 500 000	24 700 000	2010-05-31
Summa skulder till kreditinstitut		90 700 000	90 900 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-200 000
90 500 000

-200 000
90 700 000

838

[Handwritten signature]

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Ränta	544 507	545 823
Revisionsarvode	18 000	16 250
Övriga	0	5 178
El	15 690	0
Värme	54 093	0
	632 290	567 251

MALMÖ den 2014 2010


Anders Kron
Ordförande

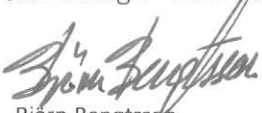

Marita Ståhl
Sekreterare


Yvonne Appelfeldt
Ledamot


Sven-Åke Espmarker
Ledamot


Mattias Wivesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kaj 33

Org nr 769612-7849

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

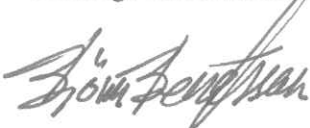
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor