

Brf Kaj 33
Org nr 769612-7849

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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	2016-08-31

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

323

Handwritten signatures and initials:
- Top right: "Juh" and "Bao"
- Bottom right: "Hk" and "Y"

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året. 3 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Nilsson	Ledamot - Ordförande
Erudita Hoti	Ledamot - Sekreterare
Erik Kjellner	Ledamot
Bengt Oldér	Ledamot
Marcus Wennmo	Ledamot
Ola Hansson	Suppleant
Violeta Gamalan	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 och efter räkenskapsåret

Under 2014 sammanträdde styrelsen formellt 10 gånger. Återigen har vi haft ett positivt år med mycket stabil ekonomi samt gott samarbete och engagemang inom styrelsen.

- Föreningen beslutade om spindelbesprutning av sidan mot Krankajen, vilket gav gott resultat
- Vi har köpt in trädgårdsmöbler till innergården
- Avtalet med Cymko omförhandlades att löpa vidare ytterligare ett år.
- Nytecknat avtal med Kidde Sweden AB angående brandskydd
- Cykelinventering i garage och på innergård - resulterade i 7 omhändertagna cyklar.
- Nya träd har planterats i mellangatorna och har ersatt döda/stormskadade träd
- Vår underhållsplan färdigställdes under våren och uppdatering/genomgång av denna ska göras årligen tillsammans med våra förvaltare Frontnine.

3x

Handwritten signatures and initials: "ph", "E", "B&O", "y".

- En av de tunga garantifrågorna, avloppsledningar, har nu nått vägs ände. Vi har fått ekonomisk ersättning för 6 lägenheter, som vi betraktar som speciellt utsatta. JM betalar underhållsspolning av dessa under 10 år.
- Ett av våra lån på 22 170 000 kr omförhandlades med Swedbank. Det var bundet med en ränta på 3,04 %. Styrelsen beslöt att lägga om lånet med rörlig ränta. Denna har under året successivt fallit från ca 1,90 % till under 1 % (= 0,82 % per 2015-02-28).
- Vi har låtit klä 2 balkongliv på gatuplan ut mot Krankajen med sten.
- Då vi har en god och stabil ekonomi, beslutade styrelsen att ge samtliga en avgiftsfri månad i januari 2015.
- Frågan om det framtida ansvaret för Ö Dockpromenaden är nu löst. Mark- och Miljödomstolen i Växjö gick på Lantmäteriets linje och avslog Malmö Kommuns överklagande. Det innebär att Malmö Kommun får samma andelstal (12,5%) som övriga i samfälligheten. Vi tar formellt över ansvaret för Ö Dockpromenaden den 1/6-2015.
- Styrelsen arrangerade traditionsenligt grillkväll för medlemmarna i juni samt sedvanligt uppskattat glöggmingel den 11 december, där över 60 boende deltog.

Verksamhet under 2015

- Belysning av buskar och träd på innergården ska installeras under februari/mars.
- Omsättning av två lån om totalt cirka 20 miljoner i maj.
- Filterbyte och spolning av avloppen i samtliga lägenheter under våren.
- Senast vecka 16/17 kommer de lägenheter som har haft problem med matos att åtgärdas av JM.
- Tillsammans med övriga Dockanföreningar driver vi frågan vidare om P-avgifter på Krankajen gentemot DEAB.
- Avtal angående ventilation, värme och undercentral kommer att slutas under våren.

303

fl
off.
Bero
Y

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	5 065	5 369	5 762	5 709
Resultat efter finansiella poster	tkr	-487	623	466	280
Soliditet	%	67,5	67,4	67,1	66,8

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 699 758
Årets resultat	-486 997

Totalt **1 212 761**

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	-166 175
--------------------------------	----------

Att i ny räkning överförs **1 046 586**

3,3

Hand
He Belo
H. Y

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 065 233	5 368 581
Övriga rörelseintäkter		234 421	237 303
Summa rörelseintäkter		5 299 654	5 605 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 157 612	-1 226 050
Övriga externa kostnader	4	-558 837	-562 169
Styrelsearvoden	5	-112 663	-114 266
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-1 549 107	-332 131
Summa rörelsekostnader		-3 378 219	-2 234 616
Rörelseresultat		1 921 435	3 371 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 408 691	-2 748 033
Summa finansiella poster		-2 408 432	-2 747 944
Resultat efter finansiella poster		-486 997	623 324
Årets resultat		-486 997	623 324

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	266 902 594	268 391 010
Inventarier, verktyg & installationer	7	364 150	424 841
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>267 266 744</u>	<u>268 815 851</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>267 266 744</u>	<u>268 815 851</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	1 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 883	205 954
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>262 883</u>	<u>207 005</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		471 406	160 911
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>471 406</u>	<u>160 911</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>734 289</u>	<u>367 916</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>268 001 033</u>	<u>269 183 767</u>

33

Handwritten signature and initials:
tu Bolo
H. H

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 650 000	178 650 000
Fond för yttre underhåll		1 098 576	932 401
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>179 748 576</u>	<u>179 582 401</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 699 758	1 242 609
Årets resultat		-486 997	623 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 212 761</u>	<u>1 865 933</u>
Summa eget kapital		<u>180 961 337</u>	<u>181 448 334</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	86 170 000	86 430 000
Summa långfristiga skulder		<u>86 170 000</u>	<u>86 430 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	260 000
Leverantörsskulder		122 728	152 478
Skatteskulder		8 334	43 194
Övriga skulder		33 200	33 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 434	816 561
Summa kortfristiga skulder		<u>869 696</u>	<u>1 305 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>268 001 033</u>	<u>269 183 767</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
----------------------	------------	------------

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-486 997	623 324
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 549 107	332 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 062 110	955 455
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-55 878	88 283
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-435 737	-631 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	570 495	412 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-260 000
Årets kassaflöde	310 495	152 408
Likvida medel vid årets början	160 911	8 503
Likvida medel vid årets slut	471 406	160 911

303

Handwritten signature and date:
2015-01-06
Y

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter	4 228 583	4 596 371
Hysesintäkter, lokaler	162 688	116 950
Hysesintäkter, garage och p-platser	607 962	590 260
Hysesintäkter, bostäder	66 000	65 000
Totalt	<u>5 065 233</u>	<u>5 368 581</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Uppvärmning	406 776	476 287
El	88 746	104 890
Vatten och avlopp	163 164	145 363
Renhållning	86 600	79 160
Fastighetsskatt	103 693	102 825
Kabel-TV	-	10 604
Serviceavtal	79 336	50 357
Rep. inre allmänt	71 994	108 648
Rep. yttre allmänt	125 768	79 854
Rep. lokaler	-	40 110
Snöröjning/halkbekämpning	15 126	15 298
Övriga rörelsekostnader	16 409	12 654
Totalt	<u>1 157 612</u>	<u>1 226 050</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	77 260	77 260
Teknisk förvaltning	139 000	128 006
Revisionsarvode	16 875	14 875
Konsultarvode	9 650	14 400
Advokatkostnader	-	9 188
Bankkostnader	6 048	13 031
Fastighetsförsäkring	48 642	46 616
Bredband	209 235	208 094
Övrigt	52 128	50 699
Totalt	<u>558 838</u>	<u>562 169</u>

Not 5 Styrelsearvoden

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Styrelsearvode	88 797	88 999
Sociala avgifter	23 866	25 267
Totalt	<u>112 663</u>	<u>114 266</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	169 650 000	169 650 000
Ingående anskaffningsvärden, mark	100 200 000	100 200 000
Utgående anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Ingående avskrivningar	-1 458 990	-1 187 550
- Årets avskrivningar	-1 488 416	-271 440
Utgående avskrivningar	-2 947 406	-1 458 990
Redovisat värde	<u>266 902 594</u>	<u>268 391 010</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 400 000	97 400 000
Taxeringsvärde mark	36 345 000	36 345 000
Totalt	<u>133 745 000</u>	<u>133 745 000</u>

3.13

[Handwritten signatures and initials]

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	606 914	606 914
Utgående anskaffningsvärden	606 914	606 914
Ingående avskrivningar	-182 073	-121 382
Årets avskrivning	-60 691	-60 691
Utgående avskrivningar	-242 764	-182 073
Redovisat värde	<u>364 150</u>	<u>424 841</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Lokalinredning	213 400	248 966
Elanläggningar	150 750	175 875
	<u>364 150</u>	<u>424 841</u>

Not 8 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 978 000	78 672 000	932 401	1 242 609	623 324	181 448 334
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			166 175	-166 175		-
Balanseras i ny räkning				623 324	-623 324	-
Årets resultat					-486 997	-486 997
Belopp vid årets utgång	<u>99 978 000</u>	<u>78 672 000</u>	<u>1 098 576</u>	<u>1 699 758</u>	<u>-486 997</u>	<u>180 961 337</u>

13

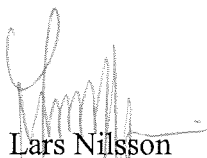
Handwritten signature and initials

Not 9 Långfristiga skulder

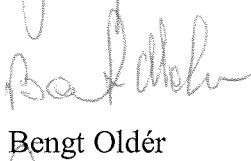
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,50 %	2017-04-25	19 030 000	19 030 000
Swedbank Hypotek	3,27 %	2016-05-31*	25 000 000	25 000 000
Swedbank Hypotek	1,16 %	Rörligt	22 170 000	22 170 000
Swedbank Hypotek	0,82 %	Rörligt	18 300 000	18 300 000
Swedbank Hypotek	0,82 %	Rörligt	1 930 000	2 190 000
Totalt			86 430 000	86 690 000
Kortfristig del			-260 000	-260 000
			86 170 000	86 430 000

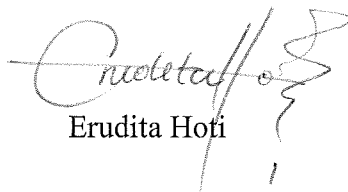
* Lånet är räntesäkrat till 3,27% under perioden 1210531-160531.

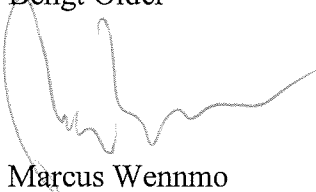
Malmö 2015- 04- 17


Lars Nilsson

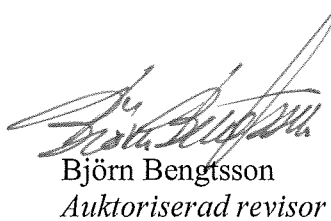

Erik Kjellner


Bengt Oldér


Erudita Hoti


Marcus Wennmo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 04- 20


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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

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 20 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor