

Årsredovisning 2022

BRF KAJ 33

769612-7849



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJ 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-07-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torrdockan 4 på adressen Krankajen 30 i Malmö. Föreningen har 1 övernattningslägenhet och 76 bostadsrätter om totalt 6 680 kvm samt 2 lokaler om 106 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Dzevad Mulabdic	Ordförande
Bo Liedberg	Styrelseledamot
Therese Svensson	Vice ordförande
Finn Kajson	Styrelseledamot
Benny Hoff	Styrelseledamot
Andreas Öbrink	Suppleant
Helen Hultman	Suppleant

VALBEREDNING

Maria Almare och Gerd Östling.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

ERIK MAURITZSON Revisor Ernst & Young

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning,
NABO

Teknisk förvaltning,
NABO

TV och bredband, Telia

El och fjärrvärme, EON

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ett lån har omsatts hos Swedbank, löptid 2 år, ränta 3,08 %.

En engångsamortering har gjorts med 1 400 000 kr.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har uppgraderat styrningen för värme och ventilation till ett PLC baserat system för att undvika problem med reservdelsförsörjning då det gamla var obsolet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning Tkr	5 339	5 175	5 039	4 348
Resultat efter fin. poster Tkr	-967	-584	238	-200
Soliditet, %	69	69	69	69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	100 489 360	-	-	100 489 360
Upplåtelseavgifter	79 626 404	-	-	79 626 404
Fond, yttre underhåll	3 896 379	-	-63 783	3 832 596
Balanserat resultat	-2 944 119	-584 963	63 783	-3 465 299
Årets resultat	-584 963	584 963	-967 378	-967 378
Eget kapital	180 483 061	0	-967 378	179 515 683

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 465 299
Årets resultat	-967 378
Totalt	-4 432 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-635 037
Balanseras i ny räkning	-4 297 640
	-4 432 677

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 281 161	5 175 645
Rörelseintäkter		54 460	28 381
Summa rörelseintäkter		5 335 621	5 204 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 358 870	-3 102 526
Övriga externa kostnader	7	-200 473	-246 408
Personalkostnader	8	-98 580	-176 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 510 872	-1 471 445
Summa rörelsekostnader		-5 168 794	-4 997 068
RÖRELSERESULTAT		166 826	206 958
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 367	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 138 571	-791 921
Summa finansiella poster		-1 134 205	-791 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-967 378	-584 963
ÅRETS RESULTAT		-967 378	-584 963

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	255 180 109	256 690 981
Summa materiella anläggningstillgångar		255 180 109	256 690 981
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 180 109	256 690 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 540	30 991
Övriga fordringar	11	424	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 083	126 064
Summa kortfristiga fordringar		107 047	157 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 666 274	4 308 112
Summa kassa och bank		3 666 274	4 308 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 321	4 465 217
SUMMA TILLGÅNGAR		258 953 430	261 156 198

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 115 764	180 115 764
Fond för yttre underhåll		3 832 596	3 896 379
Summa bundet eget kapital		183 948 360	184 012 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 465 299	-2 944 119
Årets resultat		-967 378	-584 963
Summa fritt eget kapital		-4 432 677	-3 529 082
SUMMA EGET KAPITAL		179 515 683	180 483 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	65 200 000	44 030 000
Summa långfristiga skulder		65 200 000	44 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 815 000	35 645 000
Leverantörsskulder		309 229	328 386
Skatteskulder		21 830	-907
Övriga kortfristiga skulder		148 344	137 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	943 345	532 975
Summa kortfristiga skulder		14 237 748	36 643 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 953 430	261 156 198

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	179 022	172 944
Hysesintäkter, p-platser	642 795	660 253
Årsavgifter, bostäder	3 824 712	3 807 387
Övriga intäkter	689 092	563 442
Summa	5 335 621	5 204 026

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	200 568	49 849
Fastighetsskötsel	127 474	50 963
Snöskottning	11 333	18 869
Städning	84 727	74 315
Trädgårdsarbete	5 174	4 379
Övrigt	7 010	1 768
Summa	436 286	200 143

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	26 402	0
Bostäder	12 705	57 214
Dörrar och lås/porttele	3 613	0
Fasader	0	27 699
Försäkringsärende/vattenskada	46 803	74 134
Garage och p-platser	87 640	0
Gård/markytor	0	269 318
Hissar	40 276	62 800
Reparationer	37 447	193 133
Soprum/miljöanläggning	149 604	0
Staket/grind/terrass	176 318	0
Tak	22 839	0
Trapphus/port/entr	0	1 195
Ventilation	263 536	19 882
Värme	37 292	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	545 759
Summa	904 475	1 251 133

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	703 720	389 330
Sophämtning	98 709	79 254
Uppvärmning	477 502	439 480
Vatten	202 779	206 870
Summa	1 482 710	1 114 934

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	236 133
Bredband/Kabeltv	207 051	18 397
Fastighetsförsäkringar	80 665	76 729
Fastighetsskatt	189 371	168 093
Samfällighet	13 500	13 500
Självrisker	0	23 463
Övrigt	44 811	0
Summa	535 398	536 315

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	2 282
Juridiska kostnader	0	14 710
Kameral förvaltning	103 356	101 795
Konsultkostnader	0	41 550
Revisionsarvoden	21 250	20 625
Övriga förvaltningskostnader	75 867	65 446
Summa	200 473	246 408

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16 980	20 292
Styrelsearvoden	81 600	156 397
Summa	98 580	176 689

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	605 704
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 136 834	186 220
Övriga räntekostnader	1 737	-3
Summa	1 138 571	791 921

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	270 435 992	270 435 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 435 992	270 435 992
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 745 011	-12 273 566
Årets avskrivning	-1 510 872	-1 471 445
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 255 883	-13 745 011
Utgående restvärde enligt plan	255 180 109	256 690 981
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 200 000</i>	<i>100 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 200 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	53 460 000	58 575 000
Summa	197 660 000	171 575 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	424	50
Summa	424	50
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	7 264	7 095
Försäkringspremier	27 412	25 833
Förvaltning	26 944	25 849
Räntor	2 255	2 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 208	65 032
Summa	87 083	126 064

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2031-03-25	1,47 %	19 030 000	19 030 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,30 %	12 815 000	14 475 000
Swedbank Hypotek AB	2024-06-19	3,08 %	21 170 000	21 170 000
SEB	2027-01-28	1,22 %	25 000 000	25 000 000
Summa			78 015 000	79 675 000

Varav kortfristig del 12 815 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	119 659	41 172
Fastighetsskötsel	0	-20 937
Förutbetalda avgifter/hyror	495 091	410 054
Städning	0	875
Uppvärmning	80 377	62 521
Utgiftsräntor	170 767	10 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 451	10 284
Summa	943 345	532 975

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
Summa	91 200 000	91 200 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Dzevad Mulabdic
Ordförande

Therese Svensson
Vice ordförande

Bo Liedberg
Styrelseledamot

Finn Kajson
Styrelseledamot

Benny Hoff
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 18:44

SENT BY OWNER:

Andreas Paulsen · 07.06.2023 14:06

DOCUMENT ID:

BJI-kXI0Ih

ENVELOPE ID:

rkZymeALn-BJI-kXI0Ih

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 33, 769612-7849 - Årsredovisning 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENNY HOFF benny.hoff@dekra.com	 Signed Authenticated	07.06.2023 14:48 07.06.2023 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/06) IP: 192.176.133.167
2. TERESE SVENSSON terese.sven@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2023 14:52 07.06.2023 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/14) IP: 212.181.209.144
3. DZEVAD MULABDIC mulabdic.dz@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2023 14:54 07.06.2023 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/24) IP: 217.210.170.122
4. BO MIKAEL LIEBERG bo@liedberg.com	 Signed Authenticated	07.06.2023 15:59 07.06.2023 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/25) IP: 151.183.2.206
5. FINN KAJSON finn@sydenergi.se	 Signed Authenticated	07.06.2023 17:22 07.06.2023 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/14) IP: 213.64.25.254
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.06.2023 18:44 07.06.2023 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed