

Brf Kaj 33
Org nr 769612-7849

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

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

33

Handwritten signatures and initials:
Mr. [Signature]
BESO
[Signature]

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 2015-11-05 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>
Frontwalker	53 kvm	2018-09-30
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
33

Handwritten signatures and initials:
Bero
Y

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 (9) överlåtits under året. 2 lägenheter har varit uthyrda i andra hand. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Nilsson	Ledamot - Ordförande
Erik Kjellner	Ledamot
Marcus Wennmo	Ledamot
Bengt Oldér	Ledamot
Daniel Fredriksson	Ledamot
Ola Hansson	Suppleant
Violeta Gamalan	Suppleant - Sekreterare

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2015 har föreningen som en del av det löpande underhållsarbetet låtit spola samtliga lägenheter.
- Vi har slutit avtal med GK (Gunnar Karlsen AB) gällande ventilation, värme och undercentral.
- Föreningen beslutade om spindelsanering (april), vilket gav gott resultat.
- I mars lät vi installera belysning av buskar samt ett par träd på innergården.
- Avtalet med Cymko omförhandlades att löpa vidare ytterligare ett år.
- Matosproblemen i 22 lägenheter är nu borta sedan JM bekostat installation av elektriska spjäll i dessa lägenheter.
- Vi hade en andra Extrastämma i maj och antog ett par mindre stadgeändringar.
- Två av föreningens lån har förhandlats om (18,3 MSEK resp. 1,9 MSEK) med rörlig ränta. I skrivande stund är denna så låg om 0,43%.
- Ventilationsfilter delades ut till samtliga lägenheter utan kostnad.
- Som ett led i arbetet med att höja brandskyddet lät vi installera tre brandsläckare i varje

333
Elk B&G
PK Y

trapphus.

- Under första veckan av september lät vi Weland Aluminium gå över samtliga balkongräcken/balkongglas, då man bl. a. nitade om merparten av glasen samt bytte ut ett par balkongglas.
- Styrelsen anordnade traditionsenlig grillkväll i juni samt glöggmingel den 10 december med 45 resp. 37 deltagare. Bägge arrangemangen har varit uppskattade av våra medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat sänka avgifterna med 10% per den 1/1, 2016.
- Under februari kommer samtliga ventilationskanaler att rensas.
- Brytskydd kommer under våren att monteras på samtliga dörrar in till våra källarutrymmen.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	4 708	5 065	5 369	5 762
Resultat efter finansiella poster	tkr	-659	-487	623	466
Soliditet	%	67,4	67,5	67,4	67,1

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 046 586
Årets resultat	-658 650

Totalt

387 936

Styrelsen föreslår följande disposition

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

Att i ny räkning överförs

221 761

33

Ellerberg
DK
Y

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 708 072	5 065 233
Övriga rörelseintäkter		229 224	234 421
Summa rörelseintäkter		4 937 296	5 299 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 502 025	-1 157 612
Övriga externa kostnader	4	-573 264	-558 837
Styrelsearvoden	5	-115 262	-112 663
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-1 549 107	-1 549 107
Summa rörelsekostnader		-3 739 658	-3 378 219
Rörelseresultat		1 197 638	1 921 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 856 680	-2 408 691
Summa finansiella poster		-1 856 288	-2 408 432
Resultat efter finansiella poster		-658 650	-486 997
Årets resultat		-658 650	-486 997

eh Balc
38

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	265 414 178	266 902 594
Inventarier, verktyg & installationer	7	303 459	364 150
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		265 717 637	267 266 744
Summa anläggningstillgångar		265 717 637	267 266 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		8 354	-
Övriga fordringar		120 468	262 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		128 822	262 883
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	8	1 500 151	471 406
<i>Summa kassa och bank</i>		1 500 151	471 406
Summa omsättningstillgångar		1 628 973	734 289
SUMMA TILLGÅNGAR		267 346 610	268 001 033

ble
beto
y

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 650 000	178 650 000
Fond för yttre underhåll		1 264 751	1 098 576
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>179 914 751</u>	<u>179 748 576</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 046 586	1 699 758
Årets resultat		-658 650	-486 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>387 936</u>	<u>1 212 761</u>
Summa eget kapital		<u>180 302 687</u>	<u>180 961 337</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	85 910 000	86 170 000
Summa långfristiga skulder		<u>85 910 000</u>	<u>86 170 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	260 000
Leverantörsskulder		121 261	122 728
Skatteskulder		-	8 334
Övriga skulder		33 200	33 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		719 462	445 434
Summa kortfristiga skulder		<u>1 133 923</u>	<u>869 696</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>267 346 610</u>	<u>268 001 033</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

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).

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>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter	3 875 813	4 228 583
Hysesintäkter, lokaler	164 644	162 688
Hysesintäkter, garage och p-platser	601 615	607 962
Hysesintäkter, bostäder	66 000	66 000
Totalt	<u>4 708 072</u>	<u>5 065 233</u>

338

Ek BSC
y

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Uppvärmning	394 851	406 776
El	95 319	88 746
Vatten och avlopp	156 266	163 164
Renhållning	102 864	86 600
Fastighetsskatt	104 063	103 693
Serviceavtal	106 407	79 336
Rep. inre allmänt	233 703	71 994
Rep. yttre allmänt	250 925	125 768
Rep. lokaler	35 251	-
Snöröjning/halkbekämpning	6 280	15 126
Samfällighetsavgift	10 000	-
Övriga rörelsekostnader	6 096	16 409
Totalt	<u>1 502 025</u>	<u>1 157 612</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	77 260	77 260
Teknisk förvaltning	145 093	139 000
Revisionsarvode	15 875	16 875
Konsultarvode	15 275	9 650
Bankkostnader	3 040	6 048
Fastighetsförsäkring	51 075	48 642
Bredband	209 352	209 235
Övrigt	56 294	52 127
Totalt	<u>573 264</u>	<u>558 837</u>

3.28

Gle Bero In
P
Y

Not 5 Styrelsearvoden

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Styrelsearvode	88 900	88 797
Sociala avgifter	26 362	23 866
Totalt	<u>115 262</u>	<u>112 663</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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	-2 947 406	-1 458 990
- Årets avskrivningar	-1 488 416	-1 488 416
Utgående avskrivningar	-4 435 822	-2 947 406
Redovisat värde	<u>265 414 178</u>	<u>266 902 594</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>

38
Ble BAO
Y

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	606 914	606 914
Utgående anskaffningsvärden	606 914	606 914
Ingående avskrivningar	-242 764	-182 073
Årets avskrivning	-60 691	-60 691
Utgående avskrivningar	-303 455	-242 764
Redovisat värde	<u>303 459</u>	<u>364 150</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Lokalinredning	177 834	213 400
Elanläggningar	125 625	150 750
	303 459	364 150

Ele
Bee
DR
Y
An

Not 8 Kassaflödesanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-658 650	-486 997
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 549 107	1 549 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	890 457	1 062 110
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	134 061	-55 878
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	264 227	-435 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 288 745	570 495
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-260 000
Årets kassaflöde	1 028 745	310 495
Likvida medel vid årets början	471 406	160 911
Likvida medel vid årets slut	1 500 151	471 406

Not 9 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 978 000	78 672 000	1 098 576	1 699 758	-486 997	180 961 337
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			166 175	-166 175		-
Balanseras i ny räkning				-486 997	486 997	-
Årets resultat					-658 650	-658 650
Belopp vid årets utgång	99 978 000	78 672 000	1 264 751	1 046 586	-658 650	180 302 687

33
fle Beru
PK Y

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
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	0,48 %	Rörligt	22 170 000	22 170 000
Swedbank Hypotek	0,54 %	Rörligt	18 300 000	18 300 000
Swedbank Hypotek	0,54 %	Rörligt	1 670 000	1 930 000
Totalt			86 170 000	86 430 000
Kortfristig del			-260 000	-260 000
			85 910 000	86 170 000

Malmö 2016-04-14


Lars Nilsson

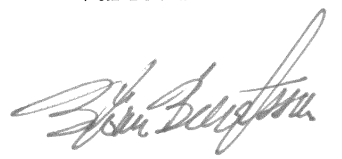

Erik Kjellner


Bengt Oldér


Daniel Fredriksson


Marcus Wennmo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15


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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

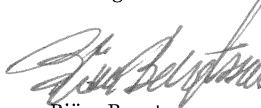
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor