

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaj 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

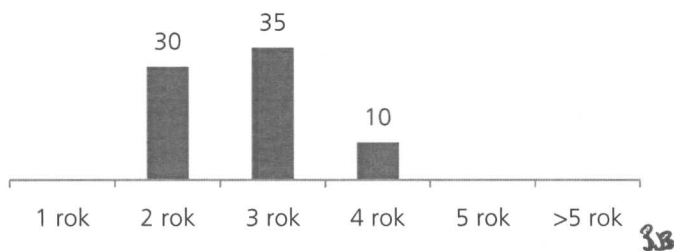
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8093 kvadratmeter, varav 6647 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1446 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signatures and initials]

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Reklambyrå	48 kvm	2013-08-31
IT-verksamhet	48 kvm	2011-10-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattningslägenhet	Rum, pentry med wc och dusch

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Cymko Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tomas Lundenmark	Ordförande
Yvonne Appelfeldt	Vice ordförande
Marita Ståhl	Sekreterare
Lars Nilsson	Ledamot
Jan Gabrielson	Ledamot

Hans Holst	Suppleant
Jan Appelfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Monica Adgård	Sammanställande
Monika Wijkström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2010-11-23. Extra stämma med anledning av kollektivt bredband eller val av Triple Play-lösning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har styrelsen tagit beslut om och genomfört följande åtgärder

- tillsammans med övriga föreningar på Krankajen har slutits ett gemensamt avtal med EuroPark AB om övervakning av parkeringsplatserna mellan fastigheterna samt i respektive förenings garage.
- ombyggnad av vaktmästarlokalen till gästlägenhet vilken blev färdigställd i slutet av december 2010.
- renovering och upprustning av vår tidigare gästlägenhet till hyreslägenhet som är uthyrd möblerad från och med 1 januari 2011.

[Handwritten signatures and initials]

- övergång till gemensam el för medlemmarna i föreningen enligt beslut på årsstämman i maj 2010. Övergången gjordes den 16 november 2010.
- åtgärder i samband med garantiarbeten vilka har pågått under året. En del arbeten kvarstår och beräknas bli färdigställda under år 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bredband och Triple Play

I arbetet med att effektivisera årsstämmans beslut om införande av kollektivt bredband fann styrelsen att nya förutsättningar ändrat grunden för stämmans beslut. På en extra stämma i november fattades därför beslut om att införa kollektivt Triple Play med Telia som operatör. Installationen av bostadsnät för bredband och TV kommer att ske under våren 2011.

Övrig information

Samhällspolitik

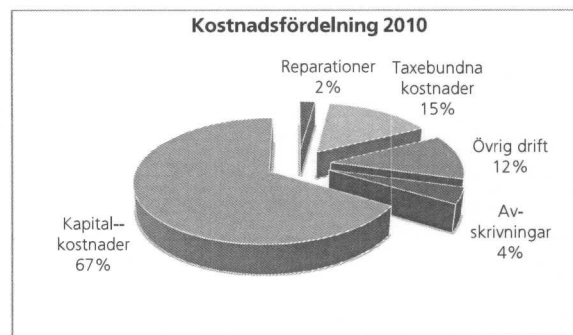
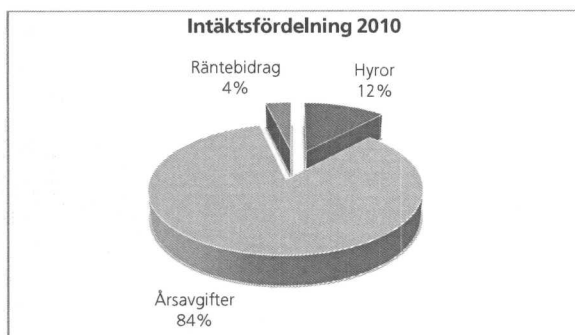
Styrelsen har yttrat sig i augusti 2010 över detaljplaneändringen i kvarteret Kranen som berör hotellplanerna på Dockplatsen och dess påverkan på bland annat trafiksituationen i området. Styrelsen anförde bland annat att det är "synnerligen angeläget att trafikproblemen i Dockan tas på största allvar och att en fungerande och långsiktig trafiklösning skapas som tar hänsyn till behoven hos de hundratals familjer som lever i området".

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 3 %.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna fr.o.m. 2011-01-01 med 1 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	471 kr
Årsavgifter	729 kr
Räntebidrag	26 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	14 kr
Taxebundna kostnader	98 kr
Övrig drift	76 kr
Avskrivningar	27 kr
Kapitalkostnader	424 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6647 kvm bostäder och 1446 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	729	708	694	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 410	13 645	13 675	0
Elkostnad/kvm totalyta	21	22	23	0
Värmekostnad/kvm totalyta	53	54	54	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	17	0

38

[Handwritten signatures and initials]

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Föreningens styrelse har med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens beslut den 29:e december 2010, angående skattefrihet för Bostadsrättsföreningars intäkter begärt om ändring av taxeringsåren 2008-2010 med ett belopp på 16 938 kr.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	571 194
balanserad vinst före reservering till yttre fond	423 873
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	995 067

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

-166 175
828 892

att i ny räkning överförs

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

33

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 528 261	5 407 729
Övriga rörelseintäkter		30 359	51 558
		5 558 620	5 459 287

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-257 717	-177 228
Reparationer		-112 374	-37 311
Taxebundna kostnader		-789 391	-731 013
Övriga driftskostnader		-106 176	-100 956
Fastighetsskatt		-51 540	-45 389
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 832	-195 431
Personalkostnader		-67 138	-55 680
Avskrivningar		-220 545	-203 580
		-1 787 714	-1 546 587

RÖRELSERESULTAT

3 770 907 **3 912 700**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 540	9 774
Räntekostnader		-3 429 991	-3 867 878
Räntebidrag		211 800	302 571
		-3 216 651	-3 555 533

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

554 256 **357 167**

SKATT

Statlig inkomstskatt		0	-2 569
Skatt ändrad taxering		16 938	0
		16 938	-2 569

ÅRETS RESULTAT

571 194 **354 598**

33

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	269 154 435	269 374 980
Lokalinredning	Not 4	355 664	
Elanläggning	Not 5	251 250	
		269 761 349	269 374 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		269 761 349	269 374 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-488
Skattefordringar		16 938	0
Övriga fordringar		53 703	56 236
Förutbetalda kostnader	Not 6	322 781	49 801
Upplupna intäkter		66 700	11 663
Upplupna räntebidrag		51 773	73 962
		511 895	191 174
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		5 000	1 370 965
SBC klientmedel i SHB		296 454	583 467
		301 454	1 954 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		813 349	2 145 606
SUMMA TILLGÅNGAR		270 574 698	271 520 586

13

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		99 978 000	99 978 000
Upplåtelseavgifter		78 672 000	78 672 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	433 876	267 701
		179 083 876	178 917 701
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		423 873	235 450
Årets resultat		571 194	354 598
		995 067	590 048
SUMMA EGET KAPITAL		180 078 943	179 507 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	1 663 628	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	87 210 000	90 500 000
		88 873 628	90 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	260 000	200 000
Leverantörsskulder		337 232	98 878
Skatteskulder		110 583	108 089
Övriga kortfristiga skulder		29 615	29 884
Upplupna kostnader	Not 11	454 406	632 290
Förutbetalda avgifter och hyror		430 291	443 696
		1 622 127	1 512 837
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		270 574 698	271 520 586
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	91 200 000	91 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

313

[Handwritten signature]
ms kb

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.

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

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,13%	0,12%

Lokalinredning och elanläggning kommer att skrivas av med 10 % per år med början år 2011.

Not 1	2010	2009
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 847 147	4 705 620
Hysesintäkter	681 114	702 109
	5 528 261	5 407 729

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	156 070	139 658
Snöröjning/sandning	44 905	3 831
Mattvätt/Hyrmattor	1 530	0
Hissbesiktning	12 926	6 238
Bevakning	3 601	5 079
Gemensamma utrymmen	8 679	3 193
Gård	18 506	7 513
Förbrukningsmateriel	11 500	11 716
	257 717	177 228

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	825
Lås	3 906	913
VVS	15 961	5 704
Ventilation	12 825	0
Hiss	31 478	19 447
Garage/parkering	25 551	6 391
Skador/klotter/skadegörelse	16 521	0
Övrigt	6 132	4 031
	112 374	37 311

Taxebundna kostnader		
El	167 821	152 206
Värme	426 532	385 672
Vatten	127 802	126 060
Sophämtning/renhållning	67 236	67 075
	789 391	731 013

33

Övriga driftskostnader

Försäkring	46 851	42 548
Kabel-TV	59 325	58 408
	106 176	100 956

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

51 540 **45 389**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 321	14 482
Juridiska åtgärder	29 625	10 500
Revisionsarvode extern revisor	15 835	18 500
Föreningskostnader	30 546	12 643
Styrelseomkostnader	7 792	818
Fritids och Trivselkostnader	0	6 462
Förvaltningsarvode	81 232	77 612
Förvaltningsarvoden övriga	4 900	36 532
Administration	7 093	2 833
Korttidsinventarier	3 488	0
Konsultarvode	0	15 049
	182 832	195 431

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	52 980	42 800
Sociala kostnader	14 158	12 880
	67 138	55 680

Avskrivningar

Byggnad	220 545	203 580
	220 545	203 580

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 787 714 **1 546 587**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-475 020	-271 440
Årets avskrivningar enligt plan	-220 545	-203 580
Utgående avskrivning enligt plan	-695 565	-475 020

Planenligt restvärde vid årets slut

269 154 435 **269 374 980**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

100 200 000 100 200 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	105 878 000	117 321 000
Taxeringsvärde mark	28 276 000	28 218 000
	134 154 000	145 539 000

52

[Handwritten signature]
ms

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	129 000 000	141 000 000
Lokaler	5 154 000	4 539 000
	134 154 000	145 539 000

Not 4

LOKALINREDNING

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	355 664	0
Utgående anskaffningsvärde	355 664	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	0

Planenligt restvärde vid årets slut

355 664 0

Not 5

ELANLÄGGNINGAR

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	251 250	0
Utgående anskaffningsvärde	251 250	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	0

Planenligt restvärde vid årets slut

251 250 0

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

ComHem	14 998	14 348
Telia Jan	165	0
Radiorjänst jan- maj	865	0
Försäkring	15 793	15 264
Hr Björkman Entrémattor	1 020	0
Garantiprovision räntor	289 940	0
Förvaltningsarvode kvartal 1, 2010	0	20 189
	322 781	49 801

LB

L. O. J. H.

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	433 876	0	166 175	267 701
Summa bundet eget kapital	179 083 876	0	166 175	178 917 701
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	423 873	0	188 423	235 450
Årets resultat	571 194	571 194	-354 598	354 598
Summa fritt eget kapital	995 067	571 194	-166 175	590 048
Summa eget kapital	180 078 943	571 194	0	179 507 749

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	267 701	101 526
Anspråktagande enligt stämmobeslut	166 175	166 175
Vid årets slut	433 876	267 701

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2010-12-31
Beviljad kredit	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-1 663 628

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
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	1,880 %	18 300 000	24 500 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	1,880 %	2 970 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		87 470 000	90 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-200 000	
		87 210 000	90 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 170 000 Kr.

33

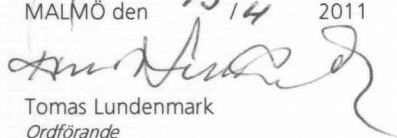
[Handwritten signature]

Not 11

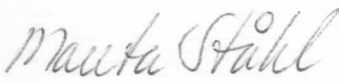
UPPLUPNA KOSTNADER

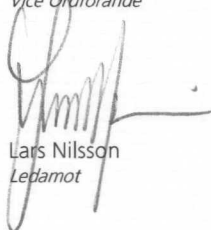
	2010-12-31	2009-12-31
El	60 333	15 690
Värme	71 644	54 093
Extern revisor	17 085	18 000
Ränta	270 236	544 507
Snöröjning	21 092	0
Kone	1 521	0
Ocab	9 716	0
Administration	2 779	0
	454 406	632 290

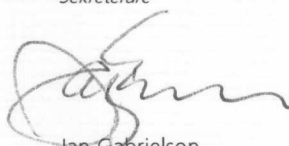
MALMÖ den 15/4 2011


Tomas Lundemark
Ordförande

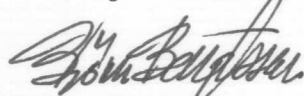

Yvonne Appelfeldt
Vice Ordförande


Marita Ståhl
Sekreterare


Lars Nilsson
Ledamot


Jan Gabrielson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


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 2010. 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.

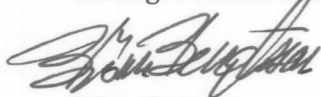
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 18 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor