

Årsredovisning 2021

BRF KAJ 33

769612-7849



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJ 33

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

SIDA:

4
7
8
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 och 2 lokaler om 106 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per-Åke Ståhl	Ordförande
Bo Liedberg	Styrelseledamot
Erik Kjellner	Vice ordförande
Dzevad Mulabdic	Styrelseledamot
Therese Svensson	Styrelseledamot
Titti Stener	Suppleant
Annika Skog	Suppleant

VALBEREDNING

Sven-Åke Espmarker och Kyösti Hattaka.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Alexander Larsson Revisor Price Waterhouse Coopers AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning, NABO

Teknisk förvaltning, NABO

TV och bredband, Telia

El och fjärrvärme, EON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Ett lån har omsatts hos Swedbank, löptid 10 år, ränta 1,47 %.

Vår tidigare hyreslägenhet C13 är såld. En ny upphandling av renoveringen har gjorts då den tidigare leverantören valde att hoppa av. Försäljningspriset uppgick till 1 700 000:- och efter avdrag för renoveringskostnader blev överskottet 1 465 764:-.

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har påbörjats och kommer att avslutas våren 2022.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen drabbades av en större vattenskada i trappa 30 i november månad. Kostnad för föreningen ca 122 000:-.

Slutbesiktning efter fasadbytet har genomförts. Endast smärre påpekande från besiktningsmannen vilka åtgärdas av entreprenören.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning Tkr	5 175	5 039	4 348	4 355
Resultat efter fin. poster Tkr	-584	238	-200	-131
Soliditet, %	69	69	69	68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	99 978 000	-	511 360	100 489 360
Upplåtelseavgifter	78 672 000	-	954 404	79 626 404
Fond, yttre underhåll	3 384 379	-	512 000	3 896 379
Balanserat resultat	-2 670 587	238 468	-512 000	-2 944 119
Årets resultat	238 468	-238 468	-584 963	-584 963
Eget kapital	179 602 260	0	880 801	180 483 061

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 944 119
Årets resultat	-584 963
Totalt	-3 529 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-563 783
Balanseras i ny räkning	-3 465 299
	-3 529 082

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 175 645	5 056 739
Rörelseintäkter		28 381	114 856
Summa rörelseintäkter		5 204 026	5 171 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 102 526	-2 173 221
Övriga externa kostnader	7	-246 408	-285 608
Personalkostnader	8	-176 689	-156 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 471 445	-1 523 986
Summa rörelsekostnader		-4 997 068	-4 139 203
RÖRELSERESULTAT		206 958	1 032 393
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 921	-793 925
Summa finansiella poster		-791 921	-793 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-584 963	238 468
ÅRETS RESULTAT		-584 963	238 468

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	256 690 981	258 162 426
Summa materiella anläggningstillgångar		256 690 981	258 162 426
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 256 690 981	 258 162 426
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 991	3 865
Övriga fordringar		50	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 064	85 015
Summa kortfristiga fordringar		157 105	88 880
 Kassa och bank			
Kassa och bank		4 308 112	2 545 903
Summa kassa och bank		4 308 112	2 545 903
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 4 465 217	 2 634 783
 SUMMA TILLGÅNGAR		 261 156 198	 260 797 209

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 115 764	178 650 000
Fond för yttre underhåll		3 896 379	3 384 379
Summa bundet eget kapital		184 012 143	182 034 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 944 119	-2 670 587
Årets resultat		-584 963	238 468
Summa fritt eget kapital		-3 529 082	-2 432 119
SUMMA EGET KAPITAL		180 483 061	179 602 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 030 000	46 170 000
Summa långfristiga skulder		44 030 000	46 170 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 645 000	34 200 000
Leverantörsskulder		328 386	181 213
Skatteskulder		-907	1 130
Övriga kortfristiga skulder		137 683	65 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 975	577 434
Summa kortfristiga skulder		36 643 137	35 024 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 156 198	260 797 209

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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	0	49 500
Hysesintäkter, lokaler	172 944	148 692
Hysesintäkter, p-platser	660 253	648 868
Årsavgifter, bostäder	3 807 387	3 805 811
Övriga intäkter	563 442	518 724
Summa	5 204 026	5 171 595

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	49 849	222 988
Fastighetsskötsel	50 963	160 801
Snöskottning	18 869	6 452
Städning	74 315	0
Trädgårdsarbete	4 379	10 288
Övrigt	1 768	0
Summa	200 143	400 529

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	57 214	14 608
Fasader	27 699	17 078
Försäkringsärende/vattenskada	74 134	0
Garage och p-platser	0	875
Gård/markytor	269 318	14 942
Hissar	62 800	12 288
Reparationer	193 133	31 113
Trapphus/port/entr	1 195	0
Ventilation	19 882	0
Övernattn./gästlägenhet	0	202
Övriga gemensamma utrymmen	545 759	48 649
Övrigt plan. UH	0	97 813
Summa	1 251 133	237 568

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	389 330	361 385
Sophämtning	79 254	100 996
Uppvärmning	439 480	419 728
Vatten	206 870	185 718
Summa	1 114 934	1 067 827

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	236 133	216 954
Bredband/Kabeltv	18 397	0
Fastighetsförsäkringar	76 729	73 918
Fastighetsskatt	168 093	162 925
Samfällighet	13 500	13 500
Självrisker	23 463	0
Summa	536 315	467 297

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2 282	0
Juridiska kostnader	14 710	0
Kameral förvaltning	101 795	124 332
Konsultkostnader	41 550	62 018
Revisionsarvoden	20 625	19 972
Övriga förvaltningskostnader	65 446	79 287
Summa	246 408	285 608

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	20 292	14 487
Styrelsearvoden	156 397	141 900
Summa	176 689	156 387

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	270 435 992	270 405 664
Årets inköp	0	30 328
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 435 992	270 435 992
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 273 566	-10 749 580
Årets avskrivning	-1 471 445	-1 523 986
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 745 011	-12 273 566
Utgående restvärde enligt plan	256 690 981	258 162 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 200 000</i>	<i>100 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	58 575 000	58 575 000
Summa	171 575 000	171 575 000

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2031-03-25	1,47 %	19 030 000
Swedbank Hypotek AB	2022-04-09	0,39 %	14 475 000
Swedbank Hypotek AB	2022-06-22	0,61 %	21 170 000
SEB	2027-08-28	1,22 %	25 000 000
Summa			79 675 000
Varav kortfristig del			35 645 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
Summa	91 200 000	91 200 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal har träffats med Mur&Puts AB avseende byte av fasadskivor på 6:e våningen samt byte av spaljéer på 6:e våningen. Utförs april 2022. Styrsystemet avseende ventilation och undercentraler har bytts i mars 2022. Avtal har tecknats med AssaAbloy avseende montering av automatisk dörröppning i miljörummen. Utförs våren 2022. Miljörummen har renoverats februari 2022.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Bo Liedberg
Styrelseledamot

Erik Kjellner
Vice ordförande

Dzevad Mulabdic
Styrelseledamot

Per-Åke Ståhl
Ordförande

Therese Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Price Waterhouse Coopers AB
Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2022 08:41

SENT BY OWNER:

Kristina Åkesson · 09.05.2022 18:44

DOCUMENT ID:

H1gA1Hp8U9

ENVELOPE ID:

By0JSaULc-H1gA1Hp8U9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Kaj 33.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ÅKE STÅHL per-ake.stahl@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2022 20:01 09.05.2022 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/07/1953) [REDACTED]
2. TERESE SVENSSON terese.sven@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 20:01 09.05.2022 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/06/1987) [REDACTED]
3. BO MIKAEL LIEBERG bo@liedberg.com	Signed Authenticated	09.05.2022 20:15 09.05.2022 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/10/1951) [REDACTED]
4. DZEVAD MULABDIC mulabdic.dz@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 22:08 09.05.2022 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/07/1977) [REDACTED]
5. Carl Erik Gustaf Kjellner Norcomp.se@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 22:08 09.05.2022 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1950) [REDACTED]
6. Nils Hartwig Alexander Larsson alexander.larsson@pwc.com	Signed Authenticated	10.05.2022 08:41 10.05.2022 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/12/1985) [REDACTED]

* 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