

Årsredovisning 2022

BRF KAJ 306

769635-1126



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJ 306

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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 2017-08-14.

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 innehar 102 bostadsrätter om totalt 7 480 kvm och 5 lokaler om 419 kvm.

Marken innehas med tomträtt och nuvarande avtal sträcker sig till 2032-12-31 och kostnaden uppgår till 2 127 450 kr/år. Under perioden 2017-10-01 - 2027-09-30 är tomträttsavgälden nedsatt till 799 692 kr/år.

Verksamhet i lokalerna

LO1 TNH Nordic 115 m2, Glasscafé, avtalets löptid 2026-08-31.

LO2 Escandi 52 m2, Försäljning av inredning till företag och privatpersoner, avtalets löptid 2025-11-06.

LO3 Folket Smör & Bröd 96 m2, Café, avtalets löptid 2025-06-30.

LO4 WOSO Sushi Salad 110 m2, Japansk Restaurang, avtalets löptid 2025-06-30.

LO5 Bellas Corner 46 m2, Kiosk, avtalets löptid 2025-06-30.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs/företag.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ganimete Xhaferi	Ordförande
Erik Olsson	Styrelseledamot



Eva Andersson	Styrelseledamot
Hans Malmström	Styrelseledamot
Jonas Winberg	Styrelseledamot
Philippe Rouchy	Suppleant
Sylvie Bowie	Suppleant (eget utträde 220905)

VALBEREDNING

Eva-Lotta Sundin, Jazenka Mauzer Åkerlund, Karin Berglund och Izabella Zellam.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Andrea Åkesson Revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Extrastämma hölls 2022-04-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ventilation	Assemblin Ventilations AB
Service/administrationsavtal AC interna laddplatser	Bee Charging Solution AB
Energidistribution av El och Fjärrvärme	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fastighetsförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrätt	Folksam
Serviceavtal hissar	KONE
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	NABO Malmö AB
Brand- och Skyddsutrustning	Presto Brandsäkerhet AB
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Distribution/Service avtal TV/Bredband	Tele 2 Sverige AB
Avfallshantering	VA Syd
Skötsel av trädgård	Antonsson Mark & Entreprenad / NABO

○

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna har lämnats oförändrade under verksamhetsåret. Föreningens lån är uppdelade på fyra med lika skuldbelopp och amortering. Tre av lånen har villkor med bunden ränta till och med juli

månad 2023, 2024 och 2025. Ett av fyra lån har villkor med 90 dagars ränta. Under året har Riksbanken höjt styrräntan från 0,00 till 2,50% vilket inneburit successivt högre ränta för den del av föreningens lån som ligger rörligt på 90 dagar. Amortering av föreningens lån löper som planerat med 2% per år.

Föreningen har undersökt möjligheten att friköpa tomten Trollhättan 4 från Malmö Stad. Extra föreningsstämma hölls den 20 april med 74 av 102 bostadsrätter, varav 14 med fullmakt representerade. Stämman beslutade att rösta "Nej till friköp av tomträtt".

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Förvaltning - Vid ingången av räkenskapsåret övergick den tekniska och ekonomiska förvaltningen till Nabo.
- Avtalet med Antonsson Mark & Entreprenad har avslutats och skötsel av trädgård ingår i den tekniska förvaltningen från Nabo.
- TV/bredband - Utbudet av kanaler har utökats med Dansk TV1 och TV2 samt Tele2 Play. För bredband har hastigheten uppgraderats till 250/250 Mbit/s.

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Startbesked för inglasning av balkonger gavs november 2021 och flertalet medlemmar har utfört inglasning under 2022.
- Arbete med att täta rökluckor för att hindra att dagvatten rinner ned i källare har påbörjats men inte fullt slutförts under 2022.
- Den under senare delen av 2021 påbörjade installationen av ytterligare sex laddplatser i garaget är slutfört.
- Offerter från olika elleverantörer har inhämtats och analyserats där beslut togs att omförhandla befintligt avtal med *Eon* och då med rabatterat pris/kWh.

FRAMÅTBlick

- Optimering av parkering för cyklar inomhus
- Digitalisering av portalsystemet
- Utöka antalet garageplatser med möjlighet för laddning av elbil
- Undersöka möjligheten för konditionering av kyla i lägenheter
- Undersöka möjligheten för installation av solpaneler, analysera och bedöma lönsamheten strategiskt

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 147 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 11 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 104 269	6 769 893	3 079 216
Resultat efter fin. poster	-1 222 544	-1 231 642	-434 037
Soliditet, %	84	84	72
Yttre fond	317 398	138 013	138 013
Taxeringsvärde	268 711 000	282 316 000	194 516 000
Bostadsyta, kvm	7 480	7 480	7 480
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	609	609	280
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 694	9 898	10 089
Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	0,69	-
Belåningsgrad, %	15,33	15,53	15,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	401 400 000	-	-	401 400 000
Upplåtelseavgifter	5 014 929	-	-	5 014 929
Fond, yttre underhåll	138 013	-	179 385	317 398
Balanserat resultat	-546 230	-1 231 642	-179 385	-1 957 257
Årets resultat	-1 231 642	1 231 642	-1 222 544	-1 222 544
Eget kapital	404 775 070	0	-1 222 544	403 552 526

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 957 257
Årets resultat	-1 222 544
Totalt	-3 179 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	224 385
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 625
Balanseras i ny räkning	-3 398 561
	-3 179 801

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		7 104 269	6 769 893
Rörelseintäkter		495 644	244 769
Summa rörelseintäkter		7 599 913	7 014 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 913 643	-3 486 912
Övriga externa kostnader	7	-334 313	-302 388
Personalkostnader	8	-156 014	-117 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 818 889	-3 814 339
Summa rörelsekostnader		-8 222 859	-7 721 534
RÖRELSERESULTAT		-622 946	-706 871
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 109	836
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-601 707	-525 606
Summa finansiella poster		-599 598	-524 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 222 544	-1 231 642
ÅRETS RESULTAT		-1 222 544	-1 231 642

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	473 040 423	476 768 421
Summa materiella anläggningstillgångar		473 040 423	476 768 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		473 040 423	476 768 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		823 795	422 803
Övriga fordringar	11	1 043 170	463 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	561 004	654 983
Summa kortfristiga fordringar		2 427 969	1 541 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 618 317	4 923 354
Summa kassa och bank		3 618 317	4 923 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		6 046 286	6 465 092
SUMMA TILLGÅNGAR			
		479 086 710	483 233 514

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 414 929	406 414 929
Fond för yttre underhåll		317 398	138 013
Summa bundet eget kapital		406 732 327	406 552 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 957 257	-546 230
Årets resultat		-1 222 544	-1 231 642
Summa fritt eget kapital		-3 179 801	-1 777 872
SUMMA EGET KAPITAL		403 552 526	404 775 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	35 444 632	54 310 320
Övriga långfristiga skulder		609 000	568 375
Summa långfristiga skulder		36 053 632	54 878 695
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 064 409	19 723 217
Leverantörsskulder		191 492	198 997
Skatteskulder		0	878 020
Övriga kortfristiga skulder		1 166 667	1 922 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 057 984	856 829
Summa kortfristiga skulder		39 480 552	23 579 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		479 086 710	483 233 514

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 306 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	1 %
Fastighetsförbättringar	20 %

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.

Fastighetsskatt

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	1 058 476	1 001 545
Hysesintäkter, p-platser	621 841	615 145
Intäktsreduktion	-302 037	-167 146
Årsavgifter, bostäder	4 556 628	4 556 764
Övriga intäkter	1 665 005	1 008 355
Summa	7 599 913	7 014 663

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	114 835	94 431
Fastighetsskötsel	145 624	266 085
Snöskottning	4 381	60 491
Städning	108 752	625
Övrigt	28 331	40 000
Summa	401 923	461 632

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	4 180
Bostäder	3 744	13 912
Bostäder VVS	1 869	14 761
Dörrar och lås/porttele	13 311	83 956
El	5 780	1 896
Fönster	2 900	0
Försäkringsskador	0	41 044
Försäkringsärende/vattenskada	6 872	32 663
Garage och p-platser	1 563	5 798
Hissar	114 482	78 492
Källarutrymmen	1 294	2 900
Lokaler	820	4 000
Reparation p.g.a. skadegörelse	9 110	0
Reparationer	7 768	18 435
Soprum/miljöanläggning	15 407	3 874
VA	0	6 829
Ventilation	8 413	6 781
Summa	193 334	319 521

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 099 719	715 345
Sophämtning	131 130	131 815
Uppvärmning	471 991	457 504
Vatten	241 707	159 990
Summa	1 944 546	1 464 654

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	243 332	0
Elavgifter	0	51 159
Fastighetsförsäkringar	117 030	96 430
Fastighetsskatt	131 286	113 160
Kabel-TV	0	231 823
Tomträttsavgälder	799 692	799 692
Övrigt	82 500	0
Summa	1 373 840	1 292 264

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5 453	24 750
Juridiska kostnader	97 437	0
Kameral förvaltning	105 000	103 125
Konsultkostnader	0	24 553
Programvaror	1 562	5 055
Revisionsarvoden	13 250	16 250
Övriga förvaltningskostnader	111 610	128 655
Summa	334 313	302 388

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	35 264	27 346
Styrelsearvoden	120 750	90 549
Summa	156 014	117 895

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	591 857	516 789
Övriga räntekostnader	9 850	8 817
Summa	601 707	525 606

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	482 489 930	482 489 930
Årets inköp	90 891	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	482 580 821	482 489 930
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 721 509	-1 907 170
Årets avskrivning	-3 818 889	-3 814 339
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 540 398	-5 721 509
Utgående restvärde enligt plan	473 040 423	476 768 421
I utgående restvärde ingår mark med	101 056 000	101 056 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 800 000	164 200 000
Taxeringsvärde mark	69 911 000	118 116 000
Summa	268 711 000	282 316 000
<i>Marken avser övertagande av tomträttsavtal</i>		
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 022 750	332 277
Skattekonto	164	74
Övriga fordringar	20 256	131 602
Summa	1 043 170	463 953
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	32 500	0
Försäkringspremier	53 587	0
Förutbet försäkr premier	0	41 583
Förvaltning	26 250	0
Städning	27 188	0
Tomträtt	199 923	199 923
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 556	413 476
Summa	561 004	654 983

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-11-01	2,51 %	18 198 721	18 579 845
SEB	2023-07-28	0,71 %	18 103 440	18 484 564
SEB	2024-07-28	0,75 %	18 103 440	18 484 564
SEB	2025-07-28	0,79 %	18 103 440	18 484 564
Summa			72 509 041	74 033 537

Varav kortfristig del 37 064 409

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	17 000	20 000
El	152 315	121 245
Förutbetalda avgifter/hyror	618 837	558 996
Sociala avgifter	28 450	16 257
Uppvärmning	70 888	76 966
Utgiftsräntor	79 946	11 624
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 548	51 741
Summa	1 057 984	856 829

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 225 000	76 225 000
Summa	76 225 000	76 225 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2-års besiktning har genomförts och påtalade brister har åtgärdats.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ganimete Xhaferi
Ordförande

Erik Olsson
Styrelseledamot

Eva Andersson
Styrelseledamot

Hans Malmström
Styrelseledamot

Jonas Winberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG
Andrea Åkesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 09:53

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 25.05.2023 10:37

DOCUMENT ID:

SklgIC5hHh

ENVELOPE ID:

HygUA92Sh-SklgIC5hHh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Kaj 306.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK OLSSON nosslokire@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 10:38 25.05.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/24) IP: 83.187.176.214
2. EVA ANDERSSON eva34d@hotmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 11:41 25.05.2023 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/14) IP: 94.191.137.76
3. GANIMETE XHAFERI ganimete.xhaferi@kaj306.se	Signed Authenticated	25.05.2023 12:25 25.05.2023 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/31) IP: 83.250.125.75
4. JONAS WINBERG jonas.winberg@kaj306.se	Signed Authenticated	25.05.2023 12:50 25.05.2023 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/23) IP: 83.249.100.1
5. HANS MALMSTRÖM hans.malmstrom.hmm@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 17:17 25.05.2023 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/08) IP: 80.24.20.131
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:53 26.05.2023 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* 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