

Årsredovisning 2021

BRF KAJ 306

769635-1126



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJ 306

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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 har 102 lägenheter om totalt 7 479 kvm BOA och 5 lokaler om 418 kvm LOA.

Marken innehas med tomträtt och nuvarande avtal sträcker sig till 2032-12-31 och kostnaden uppgår till 2.127.450kr/år. Under perioden 2017-10-01-2027-09-30 rabatteras tomträttsavgälden till 799.692kr/år.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ganimete Xhaferi	Ordförande
Eva Andersson	Ledamot
Hans Malmström	Ledamot

Kennet Jakobsen	Ledamot (eget utträde 220313)
Ola Carlsson	Sekreterare (eget utträde 220313)
Isabella Sellam	Suppleant (eget utträde 220313)
Erdal Yusuf	Suppleant (eget utträde 220313)
Benjamin Zhu	Suppleant (eget utträde 220313)
Viktor Pennsäter	Suppleant (eget utträde 220313)

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 14 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret inleddes med dialogmöten med föreningens byggande styrelse med överlämning av dokument, förtydliganden gällande garantier och övriga gränsdragningar med målet att för styrelsen få en tydlig överblick av helheten rörande föreningen.

I början av året skapades en hemsida och en e-postadress till styrelsen@kaj306.se för att få en samlad kontaktpunkt för medlemmar och omvärld. Under året har två dialogmöten med medlemmarna genomförts i syfte att skapa en god föreningsanda.

Verksamhetsåret har innehållit följande händelser:

- Installation av 6 nya laddplatser för elbil vilket nu utgör totalt 14 platser i garaget
- Bygglov har beviljats och dokumentation har utarbetats för inglasning av balkonger
- Installation av övervakningskameror i garaget och brytskydd på samtliga entrédörrar har utförts
- Förstärkning av rökluckor i markplan med igengjutning av botten i rökkasunerna, samt tätning mellan röklucka och montageram
- Uppförande av utebelysning vid husets entréer på Beijerskajen har genomförts i samarbete med Skanska & Malmö Stad
- Genomfartstrafiken på Beijerskajen har begränsats med uppförande av farthinder i ett samarbete med Malmö Stad
- Inköp av utemöbler till föreningens gård och införskaffande av utrustning till lådcykeln för föreningens medlemmar att nyttja
- Energideklaration har genomförts enligt [Lag \(2006:985\) om energideklaration för byggnader 6 §](#)
- Undersökt möjligheten för friköp av tomt

EKONOMI

Amortering utöver ekonomisk plan har genomförts med 100%. Föreningens långfristiga skulder är fördelat på fyra lån med villkorstider på 1-3år. Ett lån har omförhandlats till annan bank och till lägre ränta. Årsavgifterna har lämnats oförändrade.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt avtal med Nabo, som kunde erbjuda en helhetslösning för både ekonomi och teknik – med en portal för ärendehantering som vänder sig till både boende och styrelse

ÖVRIGA UPPGIFTER

På gång i styrelsens arbete:

- Se över föreningens el-avtal
- Förbättra cykelparkeringsmöjligheterna i och runt fastigheten
- Genomföra 2-årsbesiktning av fastigheten under hösten 2022

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	6 769 893	3 079 216
Resultat efter fin. poster	-1 231 642	-434 037
Soliditet, %	84	72

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	359 182 014	-	42 217 986	401 400 000
Upplåtelseavgifter	0	-	5 014 929	5 014 929
Fond, yttre underhåll	138 013	-	-	138 013
Balanserat resultat	-112 193	-434 037	-	-546 230
Årets resultat	-434 037	434 037	-1 231 642	-1 231 642
Eget kapital	358 773 797	0	46 001 273	404 775 070

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-546 230
Årets resultat	-1 231 642
Totalt	-1 777 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	224 385
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 000
Balanseras i ny räkning	-1 957 257
	-1 777 872

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		6 769 893	3 079 181
Rörelseintäkter		244 769	35
Summa rörelseintäkter		7 014 663	3 079 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 486 912	-1 214 095
Övriga externa kostnader	7	-302 388	-136 647
Personalkostnader	8	-117 895	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 814 339	-1 907 170
Summa rörelsekostnader		-7 721 534	-3 257 912
RÖRELSERESULTAT		-706 871	-178 696
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		836	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 606	-255 352
Summa finansiella poster		-524 770	-255 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 231 642	-434 037
ÅRETS RESULTAT		-1 231 642	-434 037

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	476 768 421	480 582 761
Summa materiella anläggningstillgångar		476 768 421	480 582 761
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 476 768 421	 480 582 761
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		422 803	792 308
Övriga fordringar	10	463 953	16 338 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		654 983	638 889
Summa kortfristiga fordringar		1 541 738	17 769 523
 Kassa och bank			
Kassa och bank		4 923 354	1 643 624
Summa kassa och bank		4 923 354	1 643 624
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 6 465 092	 19 413 147
 SUMMA TILLGÅNGAR		 483 233 514	 499 995 907

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 414 929	359 182 014
Fond för yttre underhåll		138 013	138 013
Summa bundet eget kapital		406 552 942	359 320 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-546 230	-112 193
Årets resultat		-1 231 642	-434 037
Summa fritt eget kapital		-1 777 872	-546 230
SUMMA EGET KAPITAL		404 775 070	358 773 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	54 310 320	55 453 692
Övriga långfristiga skulder		568 375	383 125
Summa långfristiga skulder		54 878 695	55 836 817
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	61 592 415
Skulder till kreditinstitut	11	19 723 217	20 009 060
Leverantörsskulder		198 997	390 240
Skatteskulder		878 020	859 160
Övriga kortfristiga skulder		1 922 686	1 927 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		856 829	607 250
Summa kortfristiga skulder		23 579 749	85 385 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		483 233 514	499 995 907

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 %
---------	-----

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	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	1 001 545	497 021
Hysesintäkter, p-platser	615 145	269 012
Intäktsreduktion	-167 146	-27 250
Årsavgifter, bostäder	4 556 764	2 093 413
Övriga intäkter	1 008 355	247 020
Summa	7 014 663	3 079 216

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	94 431	15 153
Fastighetsskötsel	266 085	119 552
Snöskottning	60 491	5 225
Städning	625	0
Övrigt	40 000	0
Summa	461 632	139 930

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	4 180	0
Bostäder	13 912	0
Bostäder VVS	14 761	0
Dörrar och lås/porttele	83 956	538
El	1 896	4 275
Försäkringsskador	41 044	0
Försäkringsärende/vattenskada	32 663	0
Garage och p-platser	5 798	0
Hissar	78 492	29 320
Källarutrymmen	2 900	0
Lokaler	4 000	0
Reparationer	18 435	3 643
Soprum/miljöanläggning	3 874	0
VA	6 829	5 780
Ventilation	6 781	1 281
Övriga gemensamma utrymmen	0	23 731
Summa	319 521	68 567

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	715 345	160 632
Sophämtning	131 815	40 320
Uppvärmning	457 504	142 526
Vatten	159 990	70 980
Summa	1 464 654	414 458

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	0	67 669
Fastighetsförsäkringar	96 430	47 766
Fastighetsskatt	113 160	62 779
Kabel-TV	231 823	39 646
Tomträttsavgälder	799 692	373 280
Summa	1 241 105	591 140

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	24 750	0
Kameral förvaltning	103 125	51 924
Konsultkostnader	24 553	0
Programvaror	5 055	950
Revisionsarvoden	16 250	10 000
Övriga förvaltningskostnader	128 655	73 773
Summa	302 388	136 647

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	27 346	0
Styrelsearvoden	90 549	0
Summa	117 895	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	482 489 930	438 228 751
Årets inköp	0	44 261 179
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	482 489 930	482 489 930
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 907 170	0
Årets avskrivning	-3 814 339	-1 907 170
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 721 509	-1 907 170
Utgående restvärde enligt plan	476 768 421	480 582 761
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>101 056 000</i>	<i>101 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	164 200 000	76 400 000
Taxeringsvärde mark	118 116 000	118 116 000
Summa	282 316 000	194 516 000
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	332 277	1 903 370
Skattekonto	74	11
Övriga fordringar	131 602	14 359 499
Övriga kortfristiga fordringar	0	75 446
Summa	463 953	16 338 326

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-07-30	0,26 %	18 579 845
SEB	2023-07-28	0,71 %	18 484 564
SEB	2024-07-28	0,75 %	18 484 564
SEB	2025-07-28	0,79 %	18 484 564
Summa			74 033 537

Varav kortfristig del 19 723 217

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 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	76 225 000	76 225 000
Summa	76 225 000	76 225 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ganimete Xhaferi

Eva Andersson

Hans Malmström

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KKPMG AB
Andréa Akesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 17:05

SENT BY OWNER:

Kristina Åkesson · 30.05.2022 15:20

DOCUMENT ID:

BkgAK4Bz_c

ENVELOPE ID:

SkRKVHM_9-BkgAK4Bz_c

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Kaj 306.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GANIMETE XHAFERI ganimete.xhaferi@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 16:02 30.05.2022 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1981) IP: 83.187.186.174
2. EVA ANDERSSON eva34d@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 16:03 30.05.2022 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/09/1957) IP: 94.234.74.61
3. HANS MALMSTRÖM hans.malmstrom.hmm@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 16:12 30.05.2022 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/07/1954) IP: 80.24.20.131
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	30.05.2022 17:05 30.05.2022 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) 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