

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kajaken

769613-9018

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajaken, 769613-9018 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Om föreningen och fastigheten

Fastighetsbeteckning - Kommendörkaptenen 2

Förvärv - 2007

Kommun - Malmö

Försäkring - Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning - Byggnaden värms upp av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2006-07 och består av ett flerbostadshus med 18 bostadsrätter inkl. 3 radhus.

Fastighetens värdeår är 2007.

Lägenheternas totala area (BOA) uppgår till 1920 kvm.

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 18.

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

Styrelsen

Styrelsen under Jan-Feb

Ordförande Peter Axelsson, Ledamot Petter Lindgård, Ledamot Maria Olofsson, Ledamot Per Berggren och Ledamot Axel Bohlemark.

Feb-April

Ordförande Peter Axelsson, Ledamot Petter Lindgård, Ledamot Maria Olofsson och Ledamot Per Berggren.

Maj-Okt

Ordförande Peter Axelsson, Ledamot Petter Lindgård, Ledamot Maria Olofsson, Ledamot Per Berggren och Ledamot Agnes Gawel (Invald på årsstämman 16/5). Nov-Dec

Ordförande Peter Axelsson, Ledamot Maria Olofsson, Ledamot Per Berggren.

EKONOMI

Styrelsen har fortsatt jobbat utifrån den 5års budget som togs fram 2015.

STYRELSEN OCH SAMMANKOMSTER

Årsmöte hölls den 16 Maj

Styrelsen sammanträdde vid 7 tillfällen under 2017, samtliga protokollförda.

Axel Bohlemark och Petter Lindgård lämnade styrelsen. Agnes Gawel valdes in till ny styrelseledamot men lämnade igen innan årets slut pga flytt.

FASTIGHETEN

Träpanelerna på innergården och mellan radhusen sågs över och byttes delvis ut samt målades. Målningen kommer avslutas våren 2018.

Ny dörrstängare till hissdörren mot gatan monterades.

Ny belysning vid cyklarna installerades.

Golvvärmerna sågs över och justerades.

Samt diverse övriga andra förbättringsarbeten. Dessa kommer också fortlöpa under 2018.

Styrelsen har sammantaget under året åtgärdat dom större och mindre brister som funnits i fastigheten, med resultatet att föreningen nu har en bra bas för fortsatt normalt arbete med löpande förvaltning och underhåll.

Lägenhet 1102, 1203, 1301, 1303 och 1402 bytte ägare.

Lägenhet 1401 bytte ägare med tillträdes dag i början av 2018.

Särskilt om avskrivning på byggnad

Den ekonomiska livslängden på föreningens byggnad har bedömts vara 100 år.

Föreningen har tidigare använt sig av progressiv avskrivning på byggnaden, vilket inneburit att byggnadens bokförda värde minskat med relativt små belopp under de första år föreningen ägt byggnaden. I enlighet med den progressiva avskrivningsmetoden har avskrivningstakten ökat årligen, för att bli som högst då byggnaden är 100 år gammal. Den progressiva avskrivningsmetoden har varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar.

Bokföringsnämnden har under 2014 klargjort att progressiv avskrivning på byggnad inte är förenlig med god redovisningssed och att de föreningar som använt denna avskrivningsmetod måste övergå till att tillämpa en linjär avskrivningsmetod. För föreningen innebär den linjära avskrivningsmetoden att byggnaden skrivs av med ett lika stort belopp varje år, istället för att avskrivningen ökar successivt över tiden. För 2016 innebär denna förändring att årets avskrivning på byggnad blir 630 861 kr, att jämföra med 2013 års 140 775 kr. Enbart till följd av den förändrade avskrivningsmetoden belastas föreningens resultat därmed med en kostnadsökning på 490 086 kr relativt 2013. De ökade kostnaderna innebär inte ett ökat likviditetsbehov för föreningen.

Styrelsens bedömning är att övergången från progressiv avskrivning till linjär görs för att föreningens räkenskaper även fortsatt ska upprättas i enlighet med god redovisningssed. Vidare bedömer styrelsen att de resultatmässiga konsekvenserna av övergången inte säger något väsentligt om föreningens ekonomi. Det är inte så att föreningens ekonomiska situation har försämrats till följd av den ökade kostnad som den linjära avskrivningen innebär. Föreningens betalningsförmåga god.

Eget kapital

	<i>Bundet insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	45 031 100	470 055	-2 114 373
Överföring enligt stämmobeslut		126 000	-126 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-308 093
Vid årets slut	45 031 100	596 055	-2 548 466

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-2 240 373
årets resultat	-308 093
att disponera	-2 548 466

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.	126 000
Resterande att balansera i ny räkning	-2 674 466
Summa	-2 548 466

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 450 667	1 447 542
Övriga rörelseintäkter	1	45 201	133 600
		<u>1 495 868</u>	<u>1 581 142</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-303 901	-589 913
Driftkostnader	3,8	-390 727	-380 160
Fastighetsskötsel	4	-68 129	-79 491
Externa rörelsekostnader	5	-90 066	-127 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-630 861	-630 861
		<u>12 184</u>	<u>-227 062</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-320 277	-371 576
		<u>-308 093</u>	<u>-598 638</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>-308 093</u>	<u>-598 638</u>
Resultat före skatt			
		<u>-308 093</u>	<u>-598 638</u>
Årets resultat			
		<u>-308 093</u>	<u>-598 638</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 121 783	61 752 644
		<u>61 121 783</u>	<u>61 752 644</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 121 783</u>	<u>61 752 644</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 663	19 663
Övriga fordringar		208	10 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 210	17 978
		<u>38 081</u>	<u>48 312</u>
Kassa och bank		1 374 542	1 105 036
Summa omsättningstillgångar		<u>1 412 623</u>	<u>1 153 348</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 534 406</u>	<u>62 905 992</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		45 031 100	45 031 100
Fond för yttre underhåll		596 055	470 055
		<u>45 627 155</u>	<u>45 501 155</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 240 373	-1 515 736
Årets resultat		-308 093	-598 638
		<u>-2 548 466</u>	<u>-2 114 374</u>
Summa eget kapital		<u>43 078 689</u>	<u>43 386 781</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 208 741	19 208 741
		<u>19 208 741</u>	<u>19 208 741</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		49 018	109 449
Skatteskulder		21 947	21 335
Övriga skulder		2 394	11 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 617	168 292
		<u>246 976</u>	<u>310 470</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 534 406</u>	<u>62 905 992</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.
Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen harlagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Garage	142 800	143 400
Årsavgifter	1 289 427	1 287 772
Kabel Tv	14 040	14 170
Överlåtelseavgifter	4 400	2 200
Försäkringsintäkter	45 201	133 600
Övriga fakturerade kostnader	-	-
Summa	1 495 868	1 581 142

Not 2 Underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Underhåll av dörrar/portar	2 941	8 563
Underhåll hiss	24 403	70 396
Underhåll övrigt	276 557	377 454
Självrisker	-	133 500
Summa	303 901	589 913

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnad	49 151	49 882
Värmekostnad	220 859	212 927
Vatten och avlopp	43 524	41 629
Soptömning	22 815	22 232
Samfällighetskostnader	18 300	18 300
Fastig. försäkringspremie	17 978	17 095
Kabel TV / Bredband, internet	18 100	18 095
Summa	390 727	380 160

Not 4 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	13 225	13 143
Fastighetsservice	54 904	66 348
Summa	68 129	79 491

Not 5 Externa fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga kostnader	5 349	2 473
Revisionsarvoden externa	15 844	15 438
Kostnad möten/stämma	6 204	13 098
Förvaltningskostnad	30 688	30 688
Advokatkostnader	7 250	19 375
Förvaltningskostnader övrigt	11 137	34 308
Fastighetsskatt	11 169	10 999
Bankkostnader	2 425	1 400
Summa	90 066	127 779

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 413 121	58 413 121
	58 413 121	58 413 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 610 477	-1 979 616
-Årets avskrivning enligt plan	-630 861	-630 861
Mark	5 950 000	5 950 000
	2 708 662	3 339 523
Redovisat värde vid årets slut	61 121 783	61 752 644
Taxeringsvärde byggnader:	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark:	12 000 000	12 000 000
	42 000 000	42 000 000

Fastighetsbeteckning: Kommendörskaptene 2
Fastigheten består av 18 stycken lägenheter med en boyta av 1 920 kvm

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 0,58 %	6 438 000	6 438 000	2018-08-28
SEB 1,09 %	6 438 000	6 438 000	2020-02-28
SEB 2,93 %	5 832 741	5 832 741	2019-02-28
SEB 0,58 %	500 000	500 000	2018-08-28
	19 208 741	19 208 741	

Not 8 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Summa	20 500 000	20 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

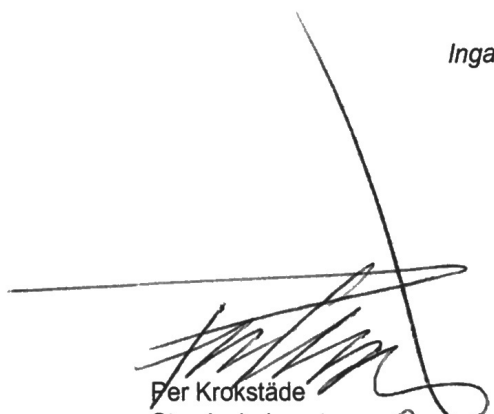
Inga

Underskrifter

Malmö den 3 maj 2018


Fredrik Törn
Styrelseordförande


Per Berggren
Styrelseledamot


Per Krokstade
Styrelseledamot


Maria Olofsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2018


Filip Lundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kajaken, org.nr 769613-9018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kajaken för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kajaken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 7 maj 2018



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor