

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kajaken

769613-9018

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajaken, 769613-9018 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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

Ordförande Fredrik Töörn, Ledamot Maria Olofsson, Ledamot Per Berggren, Ledamot Per Krokstade samt styrelsesuppleant Anne Åhréus.

EKONOMI

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

STYRELSEN OCH SAMMANKOMSTER

Årsmöte hölls den 11 april. Styrelse sammanträdde vid 8 tillfällen under 2019, samtliga protokollförda.

FASTIGHETEN

Under 2019 har en del av de större renoveringsarbeten som påbörjades 2018 fortsatt. Panelerna på gårdshuset målades och förbättringsarbeten har genomförts på putsen. Garaget rustades upp med diverse renoveringsarbeten samt målning av både väggar och golv. En del större servicearbeten samt många mindre reparationer har också utförts på hissen.

Målningen av trapphus och yttre fasad skjuts på till 2020/2021. Under 2020 kommer en större reparation/utbyte av hiss att behöva ske.

Lägenheterna 4C/1302 samt 5C/1402 bytte ägare.

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 åren 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 2019 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

	Bundet insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	45 031 100	722 055	-2 866 411
Överföring enligt stämmobeslut		126 000	-126 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-726 648
Vid årets slut	45 031 100	848 055	-3 719 059

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-2 992 411
årets resultat	-726 648
att disponera	-3 719 059

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.	126 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-326 000
Resterande att balansera i ny räkning	-3 519 059
Summa	-3 719 059

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 494 645	1 452 671
Övriga rörelseintäkter	1	-	6 587
		<u>1 494 645</u>	<u>1 459 258</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhållskostnader	2	-703 450	-107 761
Driftkostnader	3,8	-447 409	-393 936
Fastighetsskötsel	4	-96 940	-141 866
Externa rörelsekostnader	5	-116 854	-88 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-630 861	-630 861
Rörelseresultat		<u>-500 869</u>	<u>96 360</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-225 779	-288 305
Resultat efter finansiella poster		<u>-726 648</u>	<u>-191 945</u>
Resultat före skatt		<u>-726 648</u>	<u>-191 945</u>
Årets resultat		<u>-726 648</u>	<u>-191 945</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 860 061	60 490 922
		<u>59 860 061</u>	<u>60 490 922</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 860 061</u>	<u>60 490 922</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	19 663
Övriga fordringar		15	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 589</u>	<u>19 074</u>
		24 604	38 754
Kassa och bank		1 302 170	1 300 390
Summa omsättningstillgångar		<u>1 326 774</u>	<u>1 339 144</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>61 186 835</u>	<u>61 830 066</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		848 055	722 055
		<u>45 879 155</u>	<u>45 753 155</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 992 411	-2 674 466
Årets resultat		-726 648	-191 945
		<u>-3 719 059</u>	<u>-2 866 411</u>
Summa eget kapital		<u>42 160 096</u>	<u>42 886 744</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 832 741	18 708 741
		<u>5 832 741</u>	<u>18 708 741</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	12 876 000	-
Leverantörsskulder		110 031	25 274
Skatteskulder		45 458	33 898
Övriga skulder		237	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 272	175 409
		<u>13 193 998</u>	<u>234 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 186 835</u>	<u>61 830 066</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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 har lagt 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.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Garage	135 150	143 144
Årsavgifter	1 287 318	1 289 412
Kabel Tv	62 424	14 040
Överlåtelseavgifter	2 200	2 200
Försäkringsintäkter	-	1 587
Övriga fakturerade kostnader	7 553	3 875
Övriga intäkter	-	5 000
Summa	1 494 645	1 459 258

Not 2 Underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhåll av dörrar/portar	2 173	9 813
Underhåll hiss	99 650	26 302
Underhåll lås	-	3 471
Underhåll övrigt	601 627	68 175
Summa	703 450	107 761

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elkostnad	66 535	55 554
Värmekostnad	210 928	221 094
Vatten och avlopp	47 864	42 348
Soptömning	22 047	20 376
Samfällighetskostnader	18 300	18 300
Fastig. försäkringspremie	19 074	18 210
Kabel TV / Bredband, internet	62 661	18 054
Summa	447 409	393 936

Not 4 Fastighetsskötsel

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	15 465	17 385
Fastighetsservice	81 475	124 481
Summa	96 940	141 866

Not 5 Externa fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga kostnader	10 976	9 108
Parkeringskostnader	11 200	-
Revisionsarvoden externa	16 875	18 875
Kostnad möten/stämma	2 599	4 269
Förvaltningskostnad	30 000	30 000
Kundförluster	19 663	-
Förvaltningskostnader övrigt	219	821
Fastighetsskatt	22 729	22 729
Bankkostnader	2 593	2 672
Summa	116 854	88 474

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 413 121	58 413 121
	58 413 121	58 413 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 872 199	-3 241 338
-Årets avskrivning enligt plan	-630 861	-630 861
Mark	5 950 000	5 950 000
	1 446 940	2 077 801
Redovisat värde vid årets slut	59 860 061	60 490 922
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

	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 1,03 %	6 438 000	6 438 000	2020-08-28
SEB 1,09 %	6 438 000	6 438 000	2020-02-28
SEB 1,36 %	5 832 741	5 832 741	2024-02-28
	18 708 741	18 708 741	

Fr.o.m. 2019 redovisas lån som är föremål för villkorsändring inom tolv månader från balansdagen som kortfristiga, vilket utgör en förändring mot tidigare års klassificeringsprincip. Styrelsen har ingen anledning att anta att lånen inte kommer att förlängas

Not 8 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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 23 mars 2020



Fredrik Töörn
Styrelseordförande


Per Berggren
Styrelseledamot


Per Krokstade
Styrelseledamot


Maria Olofsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020


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 2019.

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 2019 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. Risken 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 redovisnings-principer 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelser 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 1 april 2020



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor