

Årsredovisning

för

Brf Kajkanten

769605-5586

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kajkanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt eventuella amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2000-03-30 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-13.

Föreningens senaste stadgar har registrerats 2020-04-21 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lars Brath	ledamot, ordförande
Pether Boberg	ledamot, sekreterare / vice ordförande
Björn Demme	ledamot
Gerd Hollström	ledamot
Robert Hellström	ledamot
Christina Bergström	suppleant
Bo Peterson	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda på Mimergatan 1 eller e-mail kajkanten.eriksberg@gmail.com

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	2 274 863	3 542 006
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 499 964	3 659 727
Förändring kortfristiga fordringar	62 977	0
Förändring kortfristiga skulder	3 994	107 240
	3 566 935	3 766 967
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 341 768	2 124 262
Räntekostnader/finansiella kostnader	244 689	342 740
Anskaffningsvärde anläggningstillgångar	178 010	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	67 108
Amortering av föreningens lån	1 000 000	2 500 000
	3 764 467	5 034 110
Årets kassaförändring	- 197 532	- 1 267 143
Utgående kassasaldo	2 077 331	2 274 863

Föreningens ekonomi är god, vilket sammanfattas nedan;

Totala intäkter	3 499 964 kr
Driftsutgifter	2 341 767 kr
Finans- och räntekostn	244 689 kr
Totala utgifter	2 586 456 kr
Överskott	913 508 kr

Överskottet täcker med god marginal nettoavsättningen till underhållsfond 401.000 kr samt en mindre avskrivning på 3.000 kr. Under året har föreningen extraamorterat 1 Mkr.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska förvaltningen upphandlats från Revisorsringen Sverige AB. Fastighetsstädning och trädgårdsskötsel har utförts av Guab AB och Veteranpoolen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående har utförts under och efter räkenskapsåret

- För möjlig laddning av elbilar har laddare installerats på 16 platser i garaget.
- Årsmöte avhölls, okonventionellt, med ett minimum av deltagare.
- Utemöblerna på gården har renoverats. Sofforna på kajen kommer att tas under våren.
- Avfuktare har installerats i torkrummet.
- Hyresgästen Sinners and Saints gavs 50 procent hyresreduktion under andra kvartalet, hälften av detta bidrog staten med.

- På grund av god likviditet har lånen minskats med 1.0 milj under året.
- Avtalet med Comhem har förnyats med snabbare bredband och fler tjänster.

Medlemsinformation

Föreningens 69 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 113 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot intäkter) TKr	3 500	3 658	3 689	4 025
Resultat efter finansiella poster Tkr	-402	-123	-313	-220
Soliditet %	75,35	75,00	74,08	73,72
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	321	321	356	396
Lån /m ² bostadsyta kr	5 747	5 873	6 190	6 316
Genomsnittlig skuldränta %	0,54	0,73	0,93	1,66
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	27	35	33	32
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	61	58	65	64
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	16	15	14	15

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 892 000	5 134 224	-3 531 016	-122 564	141 372 644
Disposition av föregående års resultat:		755 150	-877 714	122 564	0
Årets resultat				-401 781	-401 781
Belopp vid årets utgång	139 892 000	5 889 374	-4 408 730	-401 781	140 970 863

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 408 730
årets förlust	-401 781
	-4 810 511
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	755 150
ur underhållsfonden tas i anspråk	-354 535
i ny räkning överföres	-5 211 126
	-4 810 511

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 437 251	3 606 259
Övriga rörelseintäkter	3	62 713	53 468
Summa rörelseintäkter		3 499 964	3 659 727
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 169 028	-895 981
Driftskostnader	5	-976 768	-989 899
Förvaltningskostnader	6	-142 466	-184 670
Personalkostnader	7	-53 505	-53 712
Avskrivningar		-1 315 289	-1 315 289
Summa rörelsekostnader		-3 657 056	-3 439 551
Rörelseresultat		-157 092	220 176
Finansiella poster			
Räntekostnader		-244 689	-342 740
Summa finansiella poster		-244 689	-342 740
Resultat efter finansiella poster		-401 781	-122 564
Resultat före skatt		-401 781	-122 564
Årets resultat		-401 781	-122 564

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	184 228 040	185 540 320
Fastighetsinstallationer	9	190 050	15 049
Konstverk	10	429 497	429 497
Summa materiella anläggningstillgångar		184 847 587	185 984 866
Summa anläggningstillgångar		184 847 587	185 984 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 552	0
Övriga fordringar		94 127	94 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 658	128 187
Summa kortfristiga fordringar		159 337	222 314
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 077 331	2 274 863
Summa kassa och bank		2 077 331	2 274 863
Summa omsättningstillgångar		2 236 668	2 497 177
SUMMA TILLGÅNGAR		187 084 255	188 482 043

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 892 000	139 892 000
Fond för yttre underhåll		5 889 374	5 134 224
Summa bundet eget kapital		145 781 374	145 026 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 408 730	-3 531 016
Årets resultat		-401 781	-122 564
Summa fritt eget kapital		-4 810 511	-3 653 580
Summa eget kapital		140 970 863	141 372 644
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	0	46 375 000
Summa långfristiga skulder		0	46 375 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig låneskuld	11	45 375 000	0
Leverantörsskulder		108 784	166 995
Skatteskulder		6 417	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	623 191	564 576
Summa kortfristiga skulder		46 113 392	734 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 084 255	188 482 044

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I årsredovisningen för 2020 har kostnaderna för TV/Bredband flyttas från driftskostnader till fastighetskostnader. Detta medför bristande jämförbarhet mot 2019.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Konstverk	ingen avskrivning
Fastighetsinstallationer	7 - 10 år

Fastigheten avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	2 534 217	2 674 374
Hysesintäkt lokaler	560 613	589 466
Hysesintäkt p-plats	342 420	342 420
	3 437 250	3 606 260

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	3 546	10 458
Pantsättningsavgifter	4 041	4 650
Gemensamhetslokal	20 000	23 700
Avgift andrahandsupplåtelser	3 749	8 359
Utfakturerade kostnader mm	12 938	6 301
Erhållna bidrag	18 440	0
	62 714	53 468

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	155 731	152 143
Fastighetsförsäkring	59 903	57 655
Reparationer fastighet	353 822	410 852
Underhåll fastighet	354 535	0
Fastighetsskötsel	129 352	149 047
Väghållning/snöröjning	-1 973	9 049
TV/Bredband	117 658	117 235
	1 169 028	895 981

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	216 093	279 012
Fjärrvärme	483 948	459 494
Vatten och avlopp	124 848	117 120
Avfallshantering	4 070	2 422
Samfällighetsförening	147 809	131 851
	976 768	989 899

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Port-/Hisstelefon	10 508	10 256
Revisionskostnader	18 500	17 875
Ekonomisk förvaltning	77 344	79 108
Konsultarvoden	13 458	19 496
Föreningsavgifter	6 510	6 390
Administrativa kostnader	16 146	51 545
	142 466	184 670

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse och andra ersättningar	47 250	46 500
Sociala kostnader	6 255	7 212
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	53 505	53 712

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 539 000	203 539 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 539 000	203 539 000
Ingående avskrivningar	-17 998 680	-16 686 400
Årets avskrivningar	-1 312 280	-1 312 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 310 960	-17 998 680
Utgående redovisat värde	184 228 040	185 540 320
Taxeringsvärden byggnader	136 873 000	136 873 000
Taxeringsvärden mark	114 840 000	114 840 000
	251 713 000	251 713 000

Bokfört värde byggnader	131 228 040	132 540 320
Bokfört värde mark	53 000 000	53 000 000
	184 228 040	185 540 320

Not 9 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 151 842	1 151 842
Inköp	178 010	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 329 852	1 151 842
Ingående avskrivningar	-1 136 793	-1 133 784
Årets avskrivningar	-3 009	-3 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 139 802	-1 136 793
Utgående redovisat värde	190 050	15 049

Not 10 Konstverk

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	429 497	429 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 497	429 497
Utgående redovisat värde	429 497	429 497

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för omläggning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,40	2021-03-02	14 625 000	14 625 000
Stadshypotek	0,40	2021-10-30	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	0,36	2021-12-30	16 250 000	17 250 000
			45 375 000	46 375 000

Kortfristig del av långfristig skuld	45 375 000	1 500 000
--------------------------------------	------------	-----------

Amortering efter år 5	45 375 000
-----------------------	------------

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.


Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	65 000 000	65 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 865	15 928
Förskottsbetalda avgifter/hydro	402 319	336 561
Upplupen elkostnad	43 029	47 929
Upplupen värmekostnad	66 642	73 937
Upplupen VA	31 298	25 961
Upplupet förvaltningsarvode	47 538	35 750
Revisionsarvode	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader		11 010
	623 191	564 576

Göteborg den 15/4 2021


Lars Brath
ordförande



Robert Hellström

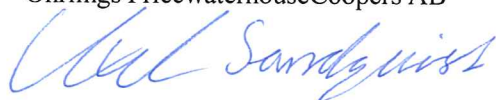

Pether Boberg



Björn Demme


Gerd Hollström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajkanten, org.nr 769605-5586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajkanten för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajkanten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor