

Bostadsrättsföreningen Kajhusen

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kajhusen
769616-5039
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized, cursive 'S' with a long horizontal stroke extending to the left. The second signature is more complex, featuring several loops and a prominent 'M' or 'W' shape at the top, followed by a series of smaller, connected strokes.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajhusen, 769616-5039, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningens hus som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Peter Przetacznik	Ordförande	2020
Adam Ström	Ledamot	2020
Magnus Lindblad	Ledamot	2020
Peter Larsson	Ledamot	2020
Gunilla Larsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Jeremy Hanson	Suppleant	2020
Denise Wickström	Suppleant	2020
Stefan Svensson	Suppleant	2020
Åsa Lundgren	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Magnus Mårtensson		2020
Peter Svensson		2020
Christian Johansson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures of board members, including Peter Przetacznik, Adam Ström, Magnus Lindblad, Peter Larsson, and Gunilla Larsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 80 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2009. Fastighetens adresser är Dockgatan 3 A-B, 5A-B, 7 och 9.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 75 garageplatser och 3 MC-platser med hyresrätt.

Föreningen tillhandahåller även en gästlägenhet som medlemmarna har möjlighet att hyra.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	58	6

Total tomtarea:	9182 kvm
Total bostadsarea:	7191 kvm
Total lokalarea:	161 kvm
Total garagearea:	2028 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Alltrum AB	60 kvm
Vävkontoret AB	101 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa under 2019.
Länsförsäkringar från 1 januari 2020.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

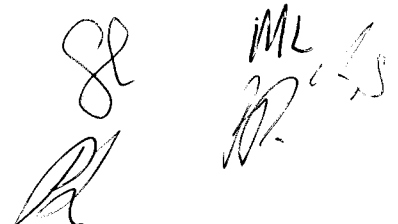
Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant Fastighetsservice
Telia
Sekant Fastighetsservice
E.ON
E.ON
Nomor tom 191231
Kone
Länsförsäkringar
SBA
Ohlssons och VA-SYD
VA-SYD

Teknisk förvaltning
Bredband och digital-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Försäkring
Kidde
Avfallshantering
Vatten och avlopp



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 366 644 kr och planerat underhåll för 1 390 819 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-14 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 093 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 149 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av porttelefoner, frånluftsventilation, sockelmur, fönster och dörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2019 haft ett antal stora frågor att hantera, t.ex. upphandling av lån, fuktmätning i samtliga lägenheters våtutrymmen, byte av trädäck på innergården, omfattande uppgradering av värmeanläggningen inklusive byte av returvärmssystem, byte av försäkringsbolag, utökad belysning på innergården samt möjlighet till fjärrkontroll till garageporten.

Fastigheten är i gott skick och fuktmätningen i samtliga lägenheter bekräftade att det inte förelåg några fuktproblem. Dock har vi fortsatta problem med fukt i vissa förrådsutrymmen där JM har accepterat att ansvaret att åtgärda detta till föreningens belåtenhet.

Föreningen har även under 2019 genomfört radonmätning som inte visade på några som helst förhöjda värden i fastigheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 132 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2013 då avgiftna sänktes med 5 %.

SL
PK
ML
AS

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 809	5 255	4 868	4 850
Resultat efter finansiella poster	-2 252	-1 676	-1 972	-2 075
Förändring av underhållsfond	-298	663	690	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	577	192	-131	256
Soliditet %	77	77	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	514	514	514	514
Driftskostnad, kr / kvm	283	272	255	225
Ränta, kr / kvm	161	179	223	279
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	149	124	154	68
Lån, kr / kvm	8 854	8 854	9 058	9 058
Snittränta (%)	1,82	2,02	2,46	3,08

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	232 255 000	2 676 857	-7 417 236	-1 676 097
Disposition enligt föreningsstämma			-1 676 097	1 676 097
Avsättning till underhållsfond		1 093 000	-1 093 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 390 819	1 390 819	
Årets resultat				-2 252 248
Vid årets slut	232 255 000	2 379 038	-8 795 514	-2 252 248

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 093 333
Årets resultat före fondförändring	-2 252 248
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 093 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 390 819
Summa över/underskott	-11 047 762

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-11 047 762

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

Sl
R
MLAS
P.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 981 709	4 960 889
Övriga rörelseintäkter	3	827 196	294 366
Summa rörelseintäkter		5 808 905	5 255 255
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 841 127	-2 674 600
Övriga externa kostnader	7	-287 441	-255 772
Personalkostnader	8	-220 226	-156 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 530 926	-2 530 925
Summa rörelsekostnader		-6 879 720	-5 618 260
Rörelseresultat		-1 070 815	-363 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	1 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 181 591	-1 314 329
Summa finansiella poster		-1 181 433	-1 313 092
Resultat efter finansiella poster		-2 252 248	-1 676 097
Årets resultat		-2 252 248	-1 676 097

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	287 828 473	290 357 254
Inventarier, maskiner och installationer	11	16 081	18 226
Summa materiella anläggningstillgångar		287 844 554	290 375 480
Summa anläggningstillgångar		287 844 554	290 375 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 038	-
Övriga fordringar		54 390	37 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	277 153	88 994
Summa kortfristiga fordringar		332 581	126 122
Kassa och bank	13	1 654 010	1 375 598
Summa omsättningstillgångar		1 986 591	1 501 720
SUMMA TILLGÅNGAR		289 831 145	291 877 200

M

SL
ML
AA

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>			
Medlemsinsatser		232 255 000	232 255 000
Underhållsfond		2 379 038	2 676 857
Summa bundet eget kapital		234 634 038	234 931 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 795 514	-7 417 236
Årets resultat		-2 252 248	-1 676 097
Summa fritt eget kapital		-11 047 762	-9 093 333
Summa eget kapital		223 586 276	225 838 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	63 497 500	65 095 000
Summa långfristiga skulder		63 497 500	65 095 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 597 500	-
Leverantörsskulder		253 399	207 483
Skatteskulder		47 987	6 388
Övriga skulder		5 450	5 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	843 033	724 763
Summa kortfristiga skulder		2 747 369	943 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 831 145	291 877 200

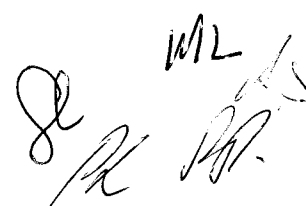
SP

SP
PK
MR
LS
BR

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 070 815	-363 005
Avskrivningar	2 530 926	2 530 925
	1 460 111	2 167 920
Erhållen ränta	158	1 237
Erlagd ränta	-1 181 591	-1 314 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	278 678	854 828
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-206 459	-64 651
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	206 193	-348 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 412	441 333
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	55 095 000	-
Amortering av låneskulder	-55 095 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 500 000
Årets kassaflöde	278 412	-1 058 667
Likvida medel vid årets början	1 375 598	2 434 265
Likvida medel vid årets slut	1 654 010	1 375 598

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Kylaggregat	15 år
Inventarie	Helt avskrivnen

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 697 755	3 697 841
Hyror lokaler	369 144	366 284
Hyror p-platser/garage	745 767	832 539
Övriga objekt	169 043	64 225
Summa	4 981 709	4 960 889

Handwritten signatures and initials: SE, ML, and others.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	206 400	206 400
El	523 605	262
Debiterad fastighetsskatt	17 736	10 346
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	43 800	43 800
Överlåtelseavgifter	5 765	15 860
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 548
Övriga intäkter	14 588	13 150
Försäkringsersättningar	15 302	-
Summa	827 196	294 366

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 044	14 672
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 326	38 522
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 268	2 878
VA & sanitet, installationer	4 155	103 156
Värme, installationer	24 288	41 056
Ventilation, installationer	35 678	52 842
El, installationer	29 520	12 221
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 496	21 569
Hiss	6 371	19 900
Övriga installationer	-	38 147
Huskropp	-	29 243
Markytor	-	1 844
P-platser/garage	5 481	14 045
Vattenskador	215 017	29 993
Summa	366 644	420 087

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	166 488	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	105 755	-
Värme, installationer	1 118 576	-
El, installationer	-	251 913
Summa	1 390 819	251 913

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	142 690	2 720
Teknisk förvaltning	262 205	360 702
Besiktningkostnader	104 624	112 424
Bevakningskostnader	11 125	10 500
Snöröjning	2 250	28 462
Serviceavtal	58 140	54 288
Förbrukningsinventarier	-	19
Förbrukningsmaterial	12 698	15 692
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 731	26 238
El	396 302	338 003
Uppvärmning	495 031	423 566
Vatten och avlopp	191 069	180 262
Avfallshantering	121 360	151 248
Försäkringar	49 903	48 924
Systematiskt brandskyddsarbete	8 317	34 890
Bredband	218 025	210 976
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 194	3 687
Summa	2 083 664	2 002 600

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	25 298	1 550
Kontorsmateriel och trycksaker	2 159	1 048
Tele och post	4 840	4 799
Förvaltningskostnader	189 359	195 438
Revision	20 500	18 750
Bankkostnader	3 321	-
IT-tjänster	4 727	4 499
Övriga externa tjänster	31 211	27 838
Övriga externa kostnader	6 026	1 850
Summa	287 441	255 772

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	162 749	110 500
Övriga arvoden	-	750
Löner till anställda	9 000	12 508
Summa	171 749	123 758
Sociala avgifter	48 477	33 205
Summa	220 226	156 963

Handwritten signatures and initials, including "ML" and "R".

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 528 781	2 528 781
Inventarier, maskiner och installationer	2 145	2 144
Summa	2 530 926	2 530 925

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	241 483 000	241 483 000
-Mark	62 767 000	62 767 000
-Markanläggningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	304 250 000	304 250 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 892 746	-11 363 965
	-13 892 746	-11 363 965
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 528 781	-2 528 781
	-2 528 781	-2 528 781
<i>Utgående avskrivningar</i>	-16 421 527	-13 892 746
 Redovisat värde	287 828 473	290 357 254
 <i>Varav</i>		
Byggnader	225 061 473	227 590 254
Mark	62 767 000	62 767 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	159 000 000
Lokaler	8 765 000	4 588 000
Totalt taxeringsvärde	186 765 000	163 588 000
<i>Varav byggnader</i>	123 800 000	116 932 000

Handwritten signatures and initials, including "MR" and "SE".

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	65 322	65 322
	<u>65 322</u>	<u>65 322</u>
Utgående anskaffningsvärden		
	65 322	65 322
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 096	-44 952
	<u>-47 096</u>	<u>-44 952</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 145	-2 144
	<u>-2 145</u>	<u>-2 144</u>
Utgående avskrivningar		
	-49 241	-47 096
Redovisat värde	16 081	18 226

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	181 147	-
Förutbetalda kostnader	96 006	88 994
Summa	277 153	88 994

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 654 010	1 375 598
Summa	1 654 010	1 375 598

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 597 500	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	63 497 500	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	65 095 000
Summa	65 095 000	65 095 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	65 095 000	65 095 000
Summa	65 095 000	65 095 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,55 %	Löst	19 497 500	-	-19 497 500	-
SEB	3,36 %	Löst	12 000 000	-	-12 000 000	-
SEB	3,01 %	Löst	12 000 000	-	-12 000 000	-
Swedbank	0,75 %	Löst	1 597 500	-	-1 597 500	-
Swedbank	0,43 %	Löst	10 000 000	-	-10 000 000	-
Swedbank	3,49 %	2022-01-25	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	0,72 %	2021-01-20	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	0,95 %	2020-03-30	-	1 597 500	-	1 597 500
Nordea	0,85 %	2022-05-18	-	19 497 500	-	19 497 500
Nordea	0,85 %	2022-05-18	-	12 000 000	-	12 000 000
SEB	3,36 %	2021-04-28	-	12 000 000	-	12 000 000
Summa			65 095 000	55 095 000	-55 095 000	65 095 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	213 886	149 490
Upplupna räntekostnader	33 872	12 828
Förutbetalda intäkter	435 228	391 940
Upplupna revisionsarvoden	19 250	17 500
Upplupna driftskostnader	140 797	153 005
Summa	843 033	724 763

ML
SP
R
A

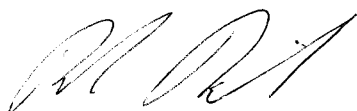
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Underskrifter

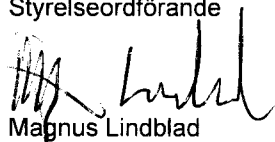
Malmö, 2020-04-17



Peter Przetacznik
Styrelseordförande



Adam Ström



Magnus Lindblad



Peter Larsson



Gunilla Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajhusen, org.nr 769616-5039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 bostadsrättsföreningen Kajhusen för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *Revisorers 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Malmö 2020-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

