

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Sten Ekegren

Ordförande

Lars Åström

Ledamot

Axel Cassel Falck

Ledamot

Ove Gulldhé

Ledamot

Revisor

Conny Anderberg

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 styrelseledamöter i förening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 2004 då också föreningens stadgar registrerades. Under 2007 registrerades föreningens ekonomiska plan och man förvärvade fastigheten Gnagaren 5 med adress Davidshallstorg 6, 211 45 Malmö. Planen omarbetades under 2010 i samband med planering av vindslägenheter. Nya stadgar registrerades 2018 efter lagkrav. En ny långsiktig underhållsplan antogs 2018.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Tomtarealen uppgår till 455 kvm och boarean uppgår till 756 kvm fördelat på 7 lägenheter. Lokalarean uppgår till 70 kvm.

Fastighetens yta inklusive 1 st. lokal är ca 826 kvm.

Den första tomtindelningen är från 20-talet och fastigheten uppfördes 1928 av byggmästare Olof Larsson. Därefter har fastigheten under åren genomgått löpande underhåll. 1995 genomgick fastigheten ett större om- och renoveringsarbete i form av ett nytt tak och nya rännor för avvattning, nya balkonger, en helt nyanlagd gård med miljöhus och cykelförråd samt en ny tvättstuga med maskiner. Under 1996 skedde även en genomgripande ommålning av portentré och trapphus.

Underhåll och förändringar sedan föreningens förvärv av fastigheten

2007/08 åtgärdades diverse anmärkningar och brister som togs upp i den ekonomiska planen.

2008 genomfördes en relining av samtliga avloppsstammar och ledningar.

2009 byttes samtliga stamvattenledningar ut i fastigheten.

2011 målades fönster och balkonger på gårdssidan inklusive franska balkonger på torgsidan. Del av vind såldes till en medlem för tillbyggnad av lägenhet.

2012 slutfördes målningen av fönster och fasad mot torgsidan.

2015 installerades två nya tvättmaskiner i tvättstuga.

2016 Del av vind såldes till en medlem för tillbyggnad av lägenhet.

2018 installerades en ny porttelefon. Sprickor i fasad mot gård och torg åtgärdades.

2019 omålades fönster och franska balkonger mot torgsidan. Markiser till butikslokal inköptes.

2020 avloppsspölning, installation av branddetektorer, byte av värmeanläggning, målning av fönster och dörrar mot gården. Pga Corona nyttjades ett statligt stöd för tillfällig hyressänkning av lokalhyran.

Det nuvarande skicket på fastigheten anses vara mycket bra. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Förvaltning

Örehus Fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt tecknat avtal. Teknisk förvaltning sköts av Klågerups Mark & Fastighetsservice.

Försäkringsavgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos If.

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

Företagets säte är Malmö

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	557 848	557 177	549 516	528 930
Resultat efter finansiella poster	-243 669	-174 862	-252 004	-194 733
Soliditet (%)	75,80	75,24	75,79	76,6
Årsavgifter kr/m ²	506	506	506	480
Lån kr/m ²	3807	3854	3903	3951
Värme kr/m ²	111	108	147	133
VA kr/m ²	25	19	19	17

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 143 422	220 000	0	-1 611 487	-174 862
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				-174 862	174 862
Årets resultat					-243 669
Belopp vid årets utgång	12 143 422	220 000	0	-1 786 349	-243 669

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 786 349
Årets resultat	<u>-243 669</u>
	-2 030 018
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 030 018</u>
	-2 030 018

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	557 848	557 177
Försäkringsersättning		473	20 597
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>558 321</u>	<u>577 774</u>
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-455 153	-424 024
Övriga externa kostnader	4	-61 277	-48 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 266	-237 266
Summa rörelsekostnader		<u>-753 696</u>	<u>-709 491</u>
Rörelseresultat		-195 375	-131 717
Finansiella poster			
Räntekostnader		-48 294	-43 145
Summa finansiella poster		<u>-48 294</u>	<u>-43 145</u>
Resultat efter finansiella poster		-243 669	-174 862
Resultat före skatt		-243 669	-174 862
Årets resultat		<u>-243 669</u>	<u>-174 862</u>

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

13 293 886

13 484 031

Inventarier, verktyg och installationer

6

75 279

122 400

Summa materiella anläggningstillgångar

13 369 165

13 606 431

Summa anläggningstillgångar

13 369 165

13 606 431

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

12

58

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 766

2 286

Summa kortfristiga fordringar

1 778

2 344

Kassa och bank

Kassa och bank

260 437

447 560

Summa kassa och bank

260 437

447 560

Summa omsättningstillgångar

262 215

449 904

SUMMA TILLGÅNGAR**13 631 380****14 056 335**

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2020-12-31

2019-12-31

12 143 422

12 143 422

Upplåtelseavgifter

220 000

220 000

Summa bundet eget kapital

12 363 422

12 363 422

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 786 349

-1 611 487

Årets resultat

-243 669

-174 862

Summa fritt eget kapital

-2 030 018

-1 786 349

Summa eget kapital

10 333 404

10 577 073

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

Övriga skulder

66 666

42 471

Summa långfristiga skulder

66 666

42 471

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 143 750

3 183 750

Leverantörsskulder

13 677

157 532

Skatteskulder

43 868

43 224

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 015

52 285

Summa kortfristiga skulder

3 231 310

3 436 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 631 380

14 056 335

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Mark avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	382 752	382 752
Hyror lokaler	186 769	194 303
Hyesrabatter lokaler	-23 346	-19 879
Återbet.hyesrabatt	11 673	0
	<u>557 848</u>	<u>557 176</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	28 877	35 894
Städ	20 312	20 312
Brandlarm	19 736	1 613
Rep bostäder	638	7 850
Rep gemensamma utrymmen	145 988	859
Reparationer skadegörelse	0	1 648
Rep. försäkringsskador	0	15 422
Rep. yttre allmänt / Trädgård	46 921	0
Periodisk underhåll hus utvänd	0	143 750
El	17 549	20 674
Fjärrvärme	84 530	88 986
Vatten	19 251	15 836
Renhållning / sophämtning	21 481	24 209
Fastighetsförsäkring	19 826	14 818
Fastighetsskatt	20 893	22 975
Kabel-TV	9 151	9 178
	<u>455 153</u>	<u>424 024</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Ek. Förvaltningskostnad	39 273	36 032
Bankkostnader	1 805	2 081
Föreningsavgifter	2 710	2 650
Övriga kostnader	10 800	7 438
Sammanträdeskostnader	6 689	0
	<u>61 277</u>	<u>48 201</u>

Noter till balansräkningen

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 159 252	15 159 252
	Utgående anskaffningsvärden	15 159 252	15 159 252
	Ingående avskrivningar	-1 675 221	-1 485 076
	Årets avskrivningar	-190 145	-190 145
	Utgående avskrivningar	-1 865 366	-1 675 221
	Redovisat värde	13 293 886	13 484 031
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 804 000	9 804 000
	Byggnader	7 345 000	7 345 000
		17 149 000	17 149 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 017 953	1 017 953
	Utgående anskaffningsvärden	1 017 953	1 017 953
	Ingående avskrivningar	-895 553	-848 432
	Årets avskrivningar	-47 121	-47 121
	Utgående avskrivningar	-942 674	-895 553
	Redovisat värde	75 279	122 400

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SHB	893381	1,15	2021-02-17	3 143 750	40 000
				3 143 750	40 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 943 750

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 400 000	4 400 000

Not 9 Definition av nyckeltal

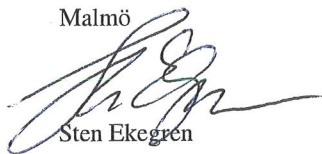
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Kåken

Org.nr. 769610-3576

NOTER

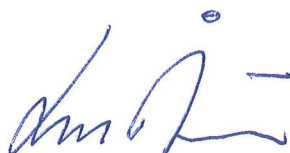
Malmö



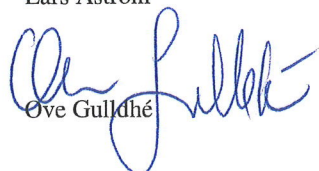
Sten Ekegren



Axel Cassel Falck

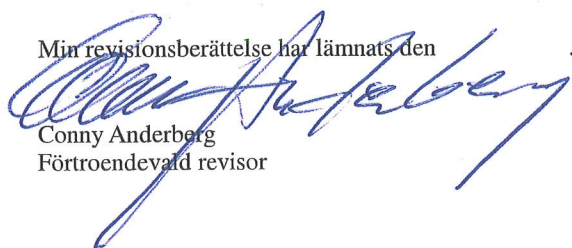


Lars Åström



Ove Gulldhé

Min revisionsberättelse har lämnats den



Conny Anderberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kåken (799610-3576)

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Kåkens (799610-3576) räkenskaper för tiden

2020-01-01 – 2020-12-31, har jag funnit dessa i god ordning.

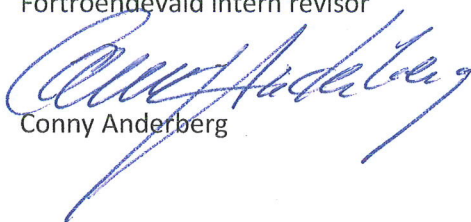
Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Saldon på bankkontot och befintliga lån har kontrollerats mot kontoutdragen. Jag har tagit del av föreningens värdehandlingar i samband med årsredovisningen.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns enligt mig icke anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2021-04-12

Förtroendevald intern revisor



Conny Anderberg