

Årsredovisning 2020

Brf Kaninen 33

Org nr 769624-4388



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kaninen 33, med säte i Malmö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kaninen 33 i Malmö kommun, registrerades hos Bolagsverket den 7 mars 2012.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 och 29 augusti 2018.

Föreningens fastighet

Den 3 maj 2012 träffade föreningen avtal om att förvärva samtliga aktier i NCC Kaninen Boende 1 AB, ägare till fastigheten Kaninen 33. Kaninen 33 är en tredimensionell fastighet som ligger ovanpå en galleria och garage (Kaninen 30). Den 31 maj 2012 tillträdde föreningen aktierna och fastigheten överfördes till föreningen genom transportköp.

Föreningens byggnad, 8 009 kvm BOA (boarea), består av gathus, gårdshus, ekonomibygnad och atriumhus med totalt 93 bostadsrätter och en gästlägenhet.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|---------------|
| 31 st | 2 rum och kök |
| 33 st | 3 rum och kök |
| 24 st | 4 rum och kök |
| 5 st | 5 rum och kök |

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:3 avseende entréer, gårdsutrymmen, trapphus och hissar, cykelparkering, utrymmen för fastighetsskötsel, miljörum, gemensamma terrasser, utrymningsvägar och vägar för transport av sopor. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen är 50 %, övriga andelar (50 %) äger fastigheten Kaninen 31. Vår andel av kostnaden beräknas, enligt gällande budget för 2021, till ca 1 000 000 kr/år för GA:n. GA:n förvaltas genom samfällighetsföreningen Boendekaninen.

Övriga gemensamhetsanläggningar och servitut som är till förmån för, eller belastar, fastigheten bedöms inte kräva någon förvaltning. Dess omfattning framgår av ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket den 6 maj 2013.

Styrelse

Styrelsen har för tiden från ordinarie årsstämma den 4 juni 2020 haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------|-------------------------|------------|
| Ledamöter | Olle Thulin | ordförande |
| | Birgit Fischer Böckmann | |
| | Gunnar Olsson | |
| | Roland Olsson | |
| Suppleanter | Björn Lünig | |
| | Birthe Hagström | |
| | Conny Johansson | |
| | Lars Östrell | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid årsstämman valdes följande personer till valberedningen:

Carina Bomarker-Bella
Niklas Pettersson
Bodil Andersson
Jakob Lundberg

Revisorer

KPMG AB med Peter Cederblad som huvudansvarig.

Ekonomisk plan

Tidigare styrelse har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 17 maj 2013.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida yttre underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall utgå med två prisbasbelopp (94 600 kr för 2020) plus sociala avgifter att fördela mellan styrelsemedlemmar. Till revisorn utgår arvode enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Underhållsplan

Enligt upprättad underhållsplan bör avsättningen till yttre underhållsfond vara 310 000 kronor motsvarande 38,71 kronor per kvm boyta (BOA) från och med 2016. Beloppet är inklusive föreningens andel i gemensamhetsanläggningen GA:3.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Terazzobeläggningsen i trapphusen har ersatts med plattor.

December månad avgiftsfri.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 142 (143) medlemmar. Under året har tio (tolv) medlemmar tillträtt samt elva (tio) medlemmar utträtt ur föreningen vid nio (sju) överlåtelse. Tre (två) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 4 601 | 5 012 | 5 012 | 5 012 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 40 | 239 | 76 | 143 |
| Soliditet (%) | 85,14 | 84,97 | 84,70 | 84,23 |
| Resultat exkl avskrivningar (tkr) | 1 666 | 1 866 | 1 702 | 1 770 |
| Fastighetslån/kvm | 6 572 | 6 664 | 6 793 | 7 080 |
| Årsavgifter/kvm* | 547 | 599 | 599 | 599 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 14,52 | 14,72 | 14,95 | 15,50 |

* December månad avgiftsfri 2020.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Fastighetens belåningsgrad

Definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 199 904 847 | 107 640 153 | 1 344 000 | -555 615 | 239 369 | 308 572 754 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 310 000 | -70 631 | -239 369 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 39 533 | 39 533 |
| Belopp vid årets utgång | 199 904 847 | 107 640 153 | 1 654 000 | -626 246 | 39 533 | 308 612 287 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -626 246 |
| årets vinst | 39 533 |
| | -586 713 |

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 310 000 |
| i ny räkning överföres | -896 713 |
| | -586 713 |

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

| Resulträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 601 246 | 5 011 791 |
| Övriga rörelseintäkter | | 29 670 | 53 737 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 630 916 | 5 065 528 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 296 279 | -2 101 350 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -154 413 | -147 120 |
| Personalkostnader | 5 | -103 608 | -109 772 |
| Avskrivningar | | -1 626 750 | -1 626 750 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 181 050 | -3 984 992 |
| Rörelseresultat | | 449 866 | 1 080 536 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 347 | 9 049 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -421 680 | -850 216 |
| Summa finansiella poster | | -410 333 | -841 167 |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 533 | 239 369 |
| Årets resultat | | 39 533 | 239 369 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 357 419 437 | 359 046 187 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 357 419 437 | 359 046 187 |
| Summa anläggningstillgångar | | 357 419 437 | 359 046 187 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 869 | 1 869 |
| Övriga fordringar | 7 | 1 561 338 | 1 745 788 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 370 231 | 341 007 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 933 438 | 2 088 664 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 113 025 | 2 032 466 |
| Summa kassa och bank | | 3 113 025 | 2 032 466 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 046 463 | 4 121 130 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 362 465 900 | 363 167 317 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 307 545 000 | 307 545 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 654 000 | 1 344 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 309 199 000 | 308 889 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -626 246 | -555 615 |
| Årets resultat | | 39 533 | 239 369 |
| Summa fritt eget kapital | | -586 713 | -316 246 |
| Summa eget kapital | | 308 612 287 | 308 572 754 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 25 000 000 | 52 635 360 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 000 000 | 52 635 360 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 27 635 360 | 733 436 |
| Leverantörsskulder | | 338 809 | 347 637 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 879 444 | 878 130 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 853 613 | 1 959 203 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 362 465 900 | 363 167 317 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 533 | 239 369 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 626 750 | 1 626 750 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 666 283 | 1 866 119 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -640 770 | 34 719 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -29 223 | 48 163 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -8 828 | -46 951 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 642 083 | -49 134 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 629 545 | 1 852 916 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -733 436 | -1 035 912 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -733 436 | -1 035 912 |
| Årets kassaflöde | | 896 109 | 817 004 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 769 161 | 2 952 157 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 665 270 | 3 769 161 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 381 347 | 4 779 651 |
| Kabel-TV och bredband | 219 899 | 232 140 |
| | 4 601 246 | 5 011 791 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 5 638 | 7 601 |
| Trädgårdsskötsel | 33 750 | 11 132 |
| Gårdsfest kostnader och bidrag | 13 795 | 0 |
| Städkostnader | 2 045 | 0 |
| Serviceavtal | 24 987 | 27 185 |
| Gemensamhetsanläggning | 1 000 000 | 881 250 |
| Reparationer | 15 234 | 38 887 |
| Planerat underhåll | 89 050 | 37 244 |
| Fastighetsel | 96 464 | 114 946 |
| Uppvärmning | 481 395 | 478 499 |
| Vatten och avlopp | 212 807 | 197 679 |
| Avfallshantering | 4 685 | 0 |
| Försäkringskostnader | 61 279 | 54 955 |
| Kabel-tv / bredband | 244 559 | 233 448 |
| Förbrukningsinventarier | 629 | 9 945 |
| Förbrukningsmaterial | 9 962 | 8 579 |
| | 2 296 279 | 2 101 350 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida | 5 429 | 5 781 |
| Porto | 5 906 | 5 816 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 935 | 13 319 |
| Revisionsarvode | 24 263 | 23 938 |
| Ekonomisk förvaltning | 80 624 | 81 515 |
| Bankkostnader | 3 925 | 3 205 |
| Konsultarvoden | 0 | 2 225 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 9 123 | 7 150 |
| Övriga poster | 18 208 | 4 171 |
| | 154 413 | 147 120 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 93 000 | 93 950 |
| Sociala avgifter | 10 608 | 15 822 |
| | 103 608 | 109 772 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 195 210 000 | 195 210 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 195 210 000 | 195 210 000 |
| Ingående avskrivningar | -9 353 813 | -7 727 063 |
| Årets avskrivningar | -1 626 750 | -1 626 750 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 980 563 | -9 353 813 |
| Mark | 173 190 000 | 173 190 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark | 173 190 000 | 173 190 000 |
| Utgående redovisat värde | 357 419 437 | 359 046 187 |
| Taxeringsvärden byggnader | 156 000 000 | 156 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 101 000 000 | 101 000 000 |
| | 257 000 000 | 257 000 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 9 093 | 9 093 |
| Klientmedelskonto hos förvaltare | 1 552 245 | 1 736 695 |
| | 1 561 338 | 1 745 788 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 21 095 | 19 090 |
| Serviceavtal | 2 700 | 12 522 |
| TV, bredband och telefoni | 23 078 | 19 454 |
| Förvaltningsarvode | 22 306 | 21 610 |
| Gemensamhetsanläggning | 250 000 | 250 000 |
| Föreningsavgifter | 7 440 | 7 290 |
| Övrigt | 7 847 | 8 821 |
| Upplupna ränteintäkter | 3 265 | 2 220 |
| Kreditfaktura | 32 500 | 0 |
| | 370 231 | 341 007 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | | | 0 | 23 642 156 |
| Swedbank | 1,39 | 2021-11-25 | 12 635 360 | 12 726 640 |
| SEB | 0,34 | 2021-01-28 | 15 000 000 | 0 |
| SBAB | 0,54 | 2022-09-25 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| SEB | 0,88 | 2025-06-28 | 8 000 000 | 0 |
| Kortfristig del | | | -27 635 360 | -733 436 |
| | | | 25 000 000 | 52 635 360 |

Genomsnittsränta under året 0,79%.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 27 635 360 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 21 105 | 55 659 |
| Styrelsearvoden | 46 500 | 46 500 |
| Sociala avgifter | 14 610 | 14 610 |
| Revision | 22 000 | 22 000 |
| Fastighetsel | 9 586 | 9 443 |
| Fjärrvärme | 86 001 | 82 118 |
| Bredband/kabel-tv | 36 363 | 0 |
| Vatten- och avlopp | 6 215 | 0 |
| Reparation | 0 | 3 871 |
| Serviceavtal ventilation | 885 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 636 179 | 643 929 |
| | 879 444 | 878 130 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 60 855 000 | 60 855 000 |
| | 60 855 000 | 60 855 000 |

Malmö

Olle Thulin
Ordförande

Gunnar Olsson

Roland Olsson

Birgit Fischer Böckmann

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor