

ÅRSREDOVISNING

2017

FÖR

BRF

Kajan 13

DAGORDNING

För ordinarie föreningsstämma

-
1. Stämmans öppnande
 2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
 3. Val av ordförande för stämman
 4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
 5. Val av två justerare tillika rösträknare
 6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
 7. Styrelsens årsredovisning för 2017
 8. Revisorernas berättelse
 9. Fastställande av balans- och resultaträkning
 10. Fråga om resultatdisposition
 11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
 12. Frågan om arvoden till styrelse och revisorer
 13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
 14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
 15. Val av revisorer och dess suppleanter
 16. Val av valberedning
 17. Övriga ärenden vilka hänskjutits av styrelsen till stämman eller eventuella skriftliga motioner
 - Beslut om antagande av nya stadgar, beslut nr 1 av 2
 18. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Brf Kajan 13

769622-3010

Styrelsen för Brf Kajan 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter:

Per-Erik Friberg, 1 år

Carola Johansson, 2 år

Leif Eriksson, 2 år

Suppleant

Jimmy Bogren, 1 år

På valbar plats finns ordinarie ledamoten Per-Erik Friberg samt suppleanten Jimmy Bogren.

Revisor

Ekonomitjänst B. Danielson AB

Firmateckning.

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt alternativt två ordinarie ledamöter i förening eller i förening med extern firmatecknare.

Föreningsstämma.

Föreningsstämman avhölls den 3 maj 2017.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft fyra protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningen.

Föreningen registrerades den 9 november 2010 hos Bolagsverket.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Kajan 13 med adress Fabriksgatan 17, Linnégatan 14 A-D, 392 34 Kalmar

På fastigheten finns två byggnader uppförda för bostäder.

Föreningens fastighet förvärvades genom köp av Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Lägenhetsyta 1440 kvm.

Samtliga lägenheter utom en är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Fastigheten med tillhörande byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar Län. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår som en förmån för medlemmarna.

Taxeringsvärde 2017 var 17.600.000 kr, varav markvärde 6.400.000 kr

Personal och löner

PH Konsult & Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Budget för 2018 bifogas. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2,5% från kvartal 2.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	814	814	821	765	897
Resultat efter finansiella poster	19	-157	-385	-900	-342
Soliditet %	67	66	66	67	59
Kassalikviditet %	672	305	222	553	329
Rörelsemarginal %	18	2	-15	-75	-5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 732 583	-3 846 455	-713 426	-156 823	16 015 879
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		-53 326	-103 497	156 823	0
Årets resultat				18 993	18 993
Belopp vid årets utgång	20 732 583	-3 899 781	-816 923	18 993	16 034 872

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-816 923
Årets resultat	18 993
Årets fondavsättning enl budget	-95 000
lanspråkstagande av yttre fond	23 528
Summa	-869 402

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-869 402
Summa	-869 402

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	813 576	813 864
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		813 576	813 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-344 000	-343 488
Planerat underhåll		-23 528	-148 326
Löpande reparationer		-12 701	-24 064
Övriga kostnader	3	-14 815	-8 628
Personalkostnader	4	-55 765	-53 830
Fastighetsavgift/skatt		-20 288	-20 288
Avskrivningar	5	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-671 097	-798 624
Rörelseresultat		142 479	15 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 486	-172 383
Summa finansiella poster		-123 486	-172 063
Resultat efter finansiella poster		18 993	-156 823
Resultat före skatt		18 993	-156 823
Årets resultat		18 993	-156 823

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		23 356 513	23 556 513
Summa materiella anläggningstillgångar		23 356 513	23 556 513
Summa anläggningstillgångar		23 356 513	23 556 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		497	497
Summa kortfristiga fordringar		497	497
Kassa och bank			
Kassa och bank		620 152	609 018
Summa kassa och bank		620 152	609 018
Summa omsättningstillgångar		620 649	609 515
SUMMA TILLGÅNGAR		23 977 162	24 166 028

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 732 583	20 732 583
Fond för yttre underhåll	-3 899 781	-3 846 455
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 832 802</i>	<i>16 886 128</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-816 923	-713 426
Årets resultat	18 993	-156 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-797 930</i>	<i>-870 249</i>
Summa eget kapital	16 034 872	16 015 879
Långfristiga skulder		
	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	7 850 000	7 950 000
Summa långfristiga skulder	7 850 000	7 950 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	23 393	93 766
Förskottsbetalda avgifter	30 785	64 806
Skatteskulder	1 144	1 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 968	39 737
Summa kortfristiga skulder	92 290	200 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 977 162	24 166 028

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Not 1	Årsavgifter, hyror	2017	2016
	Årsavgifter	730 023	730 023
	Hysesintäkter, bostäder	83 544	83 544
	Fakturerade kostnader	0	288
	Kronutjämnning	9	9
		813 576	813 864

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	0	-17 209
	Snöröjning	-396	-3 418
	Sotning	-239	0
	Förvaltning	-27 492	-27 496
	Fastighetsel	-22 677	-24 711
	Fjärrvärme	-186 044	-177 707
	Vatten och avlopp	-52 414	-38 752
	Sophantering	-28 323	-28 323
	Fastighetsförsäkring	-18 878	-18 453
	Möteskostnader	-5 662	-7 419
	Revision	-1 875	0
		-344 000	-343 488

Not 3	Övriga kostnader	2017	2016
	Hyressättningsavgift	-144	-144
	Övriga fastighetskostnader	-9 992	-4 482
	Förbrukningsmaterial	-634	0
	Kreditupplysning	0	-175
	Porto	-70	0
	Bolagsverket	-900	-900
	Kopieringskostnader	-1 057	0
	Bankkostnader	-1 849	-2 928
	Kontorsmateriel	-169	0
		-14 815	-8 629

Not 4	Personal - Utökad	2017	2016
-------	-------------------	------	------

Upplysning om löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl. pensionskostnader och om fördelning mellan styrelseledamöter och verkställande direktör respektive anställda

<i>Löner och andra ersättningar</i>	*		
Styrelsearvode		-17 000	-16 000
Övriga anställda		-25 200	-25 200
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>		-42 200	-41 200
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>			
Sociala avgifter enligt lag och avtal		-13 565	-12 630
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</i>		-55 765	-53 830

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
-------	----------------------------------	------------	------------

Förvärv av fastigheten Kalmar Kajan 13	23 010 591	23 010 591
Bostadsrättsbildning	406 250	406 250
Lagfart	429 280	429 280
Arvoden enligt ekonomisk plan	110 392	110 392
Återköpsgaranti lägenheter	370 500	370 500
Ackumulerade avskrivningar återköpsgarantin	-370 500	-370 500
Ackumulerade avskrivningar	-400 000	-200 000
Årets avskrivning	-200 000	-200 000
	23 356 513	23 556 513

Not 6	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------	---------------------	------------	------------

<i>Lån</i>		
Stadshypotek, 1,68%, Omsättningsdatum 2020-06-30	3 350 000	3 450 000
Stadshypotek, 1,43%, Omsättningsdatum 2018-09-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek, 1,59%, Omsättningsdatum 2019-06-30	1 000 000	1 000 000
Summa	7 850 000	7 950 000

Lånen har amorterats med 100.000 kr

Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	12 000 000 12 000 000	12 000 000 12 000 000
	Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Not 8	Driftsstatistik				
Benämning	2017	2016	2015	2014	
Uppvärmning kr/kvm/år	129,19	123,40	131,41	126,11	
Vatten & avlopp kr/kvm/år	36,39	26,91	26,15	39,88	
Elkonsumtion kr/kvm/år	15,74	17,16	10,65	16,79	
Sophantering kr/kvm/år	19,66	19,66	19,76	19,67	

Not 9	Övrig statistik				
Benämning	2017	2016	2015	2014	
Årsavgifter / kvm	507	507	507	471	
Taxeringsvärde / kvm	12222	12222	10611	10611	
Underhållsfond / kvm	-2708	-2671	-2498	-1992	
Avskrivning / kvm	139	139	139	139	
Låneskuld / kvm	5451	5521	5556	5556	

UNDERSKRIFTER

Kalmar 2018-02-21



Per-Eric Friberg



Carola Johansson

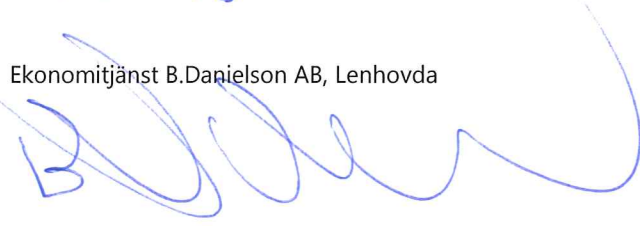


Leif Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

9/3 -18

Ekonomitjänst B.Danielson AB, Lenhovda



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajan 13, 769622-3010.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kajan 13 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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 2017 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kajan 13 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Brf Kajan 13

BUDGET 2018

769622-3010

	Budget	Budget	Utfall
	2018	2017	2016
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	748 250	730 000	730 032
Hysesintäkter bostäder	84 000	84 000	83 544
Övriga intäkter	0	0	288
Värdeökning räntefond	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	320
Summa intäkter	832 250	814 000	814 184

Konto	Kontotext	Kostnader		
4110	Fastighetsskötsel	0	26 000	17 209
4301	Löpande reparationer	20 000	20 000	24 064
4501	Planerat underhåll	0	0	148 326
4611	Fastighets el	25 000	25 000	24 711
4623	Fjärrvärme	185 000	200 000	177 707
4630	Vatten	50 000	40 000	38 752
4640	Sophämtning, ev. container mm	30 000	30 000	28 323
4711	Försäkring	20 000	20 000	18 453
4752	Hyressättningsavgift	500	500	144
4781	Förvaltning	28 000	28 000	27 496
4800	Fastighetsavgift	20 000	20 000	20 288
5164	Snöröjning	5 000	5 000	3 418
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	3 000	4 482
5460	Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	0
6061	Kreditupplysning UC	500	500	175
6250	Porto	500	500	0
6410	Styrelsearvode	15 000	15 000	15 000
6420	Revisionsarvode	2 500	2 000	1 000
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	8 000	5 000	7 418
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	900
6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 500	0
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 928
7010	Löner, städ	25 000	0	25 200
7510	Arbetsgivaravgifter	14 000	14 000	12 630
7821	Avskrivning byggnader	200 000	200 000	200 000
8410	Räntor	125 000	125 000	172 383
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	95 000	95 000	0
8999	Överskott / Underskott	-54 250	-68 000	-156 823
	Summa kostnader	832 250	814 000	814 184

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

20180221



EKONOMISKA BEGREPP

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

AVSKRIVNING

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar tillgångarna. Den andra sidan visar skulderna, d.v.s. hur tillgångarna finansierats.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt yttre fond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens yttre fond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år ex. leverantörsskulder och nästa års amortering.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, t ex. fastighetslån.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättningen till och disponering av den yttre fonden ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till den yttre fonden.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis i förskott av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.