

Årsredovisning för
Brf Kajpromenaden
769626-8148

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajpromenaden, 769626-8148 får härmed avge årsredovisning för 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Göteborg.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Martin Smith

Ordinarie ledamöter

Barbro Dihné

Damir Krilic

Jan Andréasson

Claes Erlandsson

Suppleanter

Hans Krull

Sven Svensson

Eva Andersson

Föreningsrevisor

Per Gillmert, verksam hos Förenade revisorer

Suppleant

Erik Modin, verksam hos Förenade revisorer

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har sex stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Moderna Försäkringar.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sannegården 70:2

Byggår: 2015

Taxeringsvärde: 207 600 000 varav byggnadsvärde 122 600 000 kronor

Total boyta: 5 494 m²

Fastighetens areal: 1 833m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1 stycken
2 rum och kök: 18 stycken
3 rum och kök: 26 stycken
4 rum och kök: 16 stycken
Antal lägenheter: 61 stycken
Antal p-platser: 56 stycken, varav 4 är MC platser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har delat upp ansvaret i tre fokusområden: Ekonomi, Kommunikation/administration och Drift & underhåll. Nedan är några av de saker som genomförts under året:

- Utvecklat styrelsens årsplanering.
- Genomfört åtgärder från 2-årsbesiktningen.
- Genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) där föreningen fick underkänt. Orsaken är att medlemmar skruvat på ventilations-don och några har byggt om utan att säkra ventilation. Felen åtgärdas första halvåret 2020.
- Beslutat om ytterligare en sänkning av garageavgift för att marknadsanpassa hyresnivån och minimera risk för minskade intäkter genom tomma garageplatser.
- Beslutat om en översyn och plan kring ladd-platser i garagen, vilket påbörjas med en enkät om medlemmarnas behov av laddning
- Aktivt deltagit i utvecklingsarbete i närområdet med Eriksbergs Samverkansförening och Brf:er på Västra Eriksberg.
- Genomfört två extra amorteringar på lånen under räkenskapsåret på totalt 1 200 000 SEK.
- Haft en avgiftfri månad för bostäderna i januari 2019.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 310 983	3 541 482	3 723 560	936 960
Resultat efter finansiella poster	-644 529	-426 542	-123 251	-33 572
Soliditet, %	84,4	84,1	83,8	83,0
Balansomslutning	307 265 521	309 005 423	310 866 893	313 961 032
Årsavgift per kvm	503	503	503	503
Lån per kvm	8 633	8 861	9 107	9 535
Elkostnad per kvm	28	29	23	31
Värmekostnad per kvm	53	53	50	63
Vattenkostnad per kvm	24	23	26	19

Bonava Sverige AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m avräkningsdagen 2016-09-30. Föreningens bokslut för 2016 innehåller endast 3 månaders resultat.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 664 606	119 825 394	491 306	-571 915	-426 542
Inkomna upplåtelseavgifter					
Resultat disp enligt stämmobeslut				-426 542	426 542
Fonddispo enl årsstämmobeslut			326 306	-326 306	
Årets resultat					-644 529
Belopp vid årets slut	140 664 606	119 825 394	817 612	-1 324 763	-644 529

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 324 763
Årets resultat	-644 529
Totalt	-1 969 292
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	326 306
lanspråktagande av fond för yttre underhåll (OVK)	-43 750
Balanseras i ny räkning	-2 251 848
Summa	-1 969 292

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 310 983	3 541 482
Övriga rörelseintäkter		550	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 311 533</u>	<u>3 541 482</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 163 618	-1 251 932
Övriga externa kostnader	3	-268 528	-221 415
Personalkostnader		-58 170	-57 838
Avskrivningar		-2 039 100	-2 039 100
Summa rörelsekostnader		<u>-3 529 416</u>	<u>-3 570 285</u>
Rörelseresultat		<u>-217 883</u>	<u>-28 803</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 646	-397 739
Summa finansiella poster		<u>-426 646</u>	<u>-397 739</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-644 529</u>	<u>-426 542</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-644 529	-426 542
Skatter			
Årets resultat		<u>-644 529</u>	<u>-426 542</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	306 182 925	308 222 025
Summa materiella anläggningstillgångar		306 182 925	308 222 025
Summa anläggningstillgångar		306 182 925	308 222 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 800	6 000
Övriga fordringar		2 019	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 998	35 734
Summa kortfristiga fordringar		42 817	41 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 039 779	741 647
Summa kassa och bank		1 039 779	741 647
Summa omsättningstillgångar		1 082 596	783 398
SUMMA TILLGÅNGAR		307 265 521	309 005 423

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		260 490 000	260 490 000
Fond för yttre underhåll		817 612	491 306
Summa bundet eget kapital		261 307 612	260 981 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 324 763	-571 915
Årets resultat		-644 529	-426 542
Summa fritt eget kapital		-1 969 292	-998 457
Summa eget kapital		259 338 320	259 982 849
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	-	48 629 700
Summa långfristiga skulder		-	48 629 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	47 429 700	52 400
Leverantörsskulder		72 811	92 538
Skatteskulder		112 000	112 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	312 690	135 936
Summa kortfristiga skulder		47 927 201	392 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 265 521	309 005 423

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter p-plats	752 400	753 600
Hysesintäkter övriga objekt	5 955	2 957
Årsavgifter bostäder	2 533 195	2 763 486
Övernattninglägenhet	18 000	21 400
Kravavgifter	1 400	
Öresutjämning	33	39
Summa	3 310 983	3 541 482

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	190 628	185 302
Hiss-service	30 284	23 049
Reparation & Underhåll	106 449	111 501
Planteringar	4 156	30 767
EI	153 558	160 467
Värme	289 514	292 729
Vatten	130 004	125 612
Sophantering	153 322	156 025
Snöröjning	13 188	16 387
Försäkringspremie	36 515	38 094
Fastighetsskatt	56 000	111 999
Summa	1 163 618	1 251 932

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalhyra	600	
Förbrukningsinventarier	901	399
Förbrukningsmaterial	295	1 804
Planerat underhåll	43 750	
Inkassokostnader	715	
Datakommunikation	102 996	102 996
Revisionsarvode	21 250	20 625
Förvaltningsarvode	70 140	68 832
Övr förvaltningskostnader	10 328	22 982
Konsultarvoden	13 036	
Bankkostnader	4 517	3 777
Summa	268 528	221 415

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	312 810 000	312 810 000
	<u>312 810 000</u>	<u>312 810 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 587 975	-2 548 875
-Årets avskrivning enligt plan	-2 039 100	-2 039 100
	<u>-6 627 075</u>	<u>-4 587 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	306 182 925	308 222 025
Bokfört värde byggnader	197 282 925	199 322 025
Bokfört värde mark	108 900 000	108 900 000
	<u>306 182 925</u>	<u>308 222 025</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank 2857852152	rörligt	0,89	10 400 000	10 400 000
Swedbank 2857852160	rörligt	1,12	11 000 000	12 200 000
Swedbank 2857852178	2020-06-17	0,71	13 100 000	13 100 000
Swedbank 2857852186	2020-06-17	0,85	12 929 700	12 982 100
			<u>47 429 700</u>	<u>48 682 100</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			47 429 700	52 400
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen				209 600
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen				48 420 100
			<u>47 429 700</u>	<u>48 682 100</u>

Lånen kommer att omförhandlas på villkorsändringsdagen.

Not 6 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 400 000	52 400 000
Summa ställda säkerheter	52 400 000	52 400 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

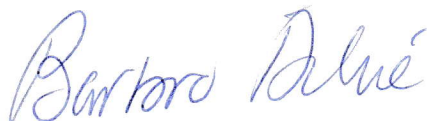
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	21 804	22 403
Förutbetalda avgifter	218 355	33 401
Upplupna kostnader	72 531	80 132
	312 690	135 936

Underskrifter

Göteborg 2020-03-31



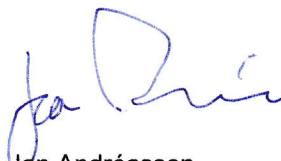
Martin Smith
Styrelseordförande



Barbro Dihné



Damir Krilic

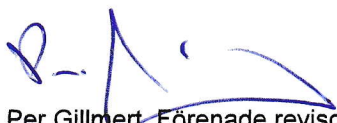


Jan Andréasson



Claes Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-05



Per Gillmert, Förenade revisorer
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kajpromenaden
Org.nr. 769626-8148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kajpromenaden för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kajpromenaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5 april 2020



Per Gillmert
Auktoriserad revisor