

Årsredovisning 2023

Brf Kaj 306

769635-1126



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 306

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trollhättan 4, 21119 Malmö	2020	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 7 479 kvm och 5 lokaler om 418 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 897 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Winberg	Ordförande
Eva Andersson	Vice ordförande
Ronald Dickenson	Styrelseledamot avgått 231214, utflyttad
Hans Malmström	Styrelseledamot
Saféer Samawi	Styrelseledamot
Philippe Louis Rouchy	Suppleant
Ehsan Shalbaf	Suppleant

Valberedning

Ganimete Xhaferi, Eva-Lotta Sundin, Karin Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Bänkar på innergården har slipats och trädetaljer har oljats in.
Golvytor i miljörum har målats.
OVK besiktning utförts
Fjäder till garageport utbytt

Avtal med leverantörer

Ventilation	Assemblin Ventilations AB
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Avfallshantering	VA Syd
Distribution/Service avtal TV/Bredband	Tele 2 Sverige AB
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	NABO Malmö AB
Energidistribution av El och Fjärrvärme	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fastighetsförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrätt	Folksam
SBA	Presto Brandsäkerhet AB
Service/administrationsavtal AC interna laddplatser	Bee Charging Solution AB
Serviceavtal hissar	KONE

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehar 102 bostadsrättslägenheter om totalt 7 480 kvm och 5 lokaler om 419 kvm.

Marken innehas med tomträtt och nuvarande avtal sträcker sig till 2032-12-31 och kostnaden uppgår till 2 127 450 kr/år. Under perioden 2017-10-01 - 2027-09-30 är tomträttsavgälden nedsatt till 799 692 kr/år.

Verksamhet i lokalerna

LO1 TNH Nordic 115 m2, Glasscafé, avtalets löptid 2026-08-31.

LO2 Escandi projekt AB 52 m2, Försäljning av inredning till företag och privatpersoner, avtalets löptid 2025-11-06.

LO3 Folket Smör & Bröd 96 m2, Café, avtalets löptid 2025-06-30.

LO4 JIB Yuri AB 110 m2, Japansk Restaurang, avtalets löptid 2025-06-30. Överlåten från WOSO Sushi Sallad AB.

LO5 Malmö Livs 46 m2, Närbutik, avtalets löptid 2025-06-30. Överlåten från Bellas Corner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån har fått sina villkor ändrade till fyra respektive femårs bindningstid med en räntenivå på 4.04 respektive 4.08 procentenheter. Amorteringstakten har lämnats oförändrad på ca 2 procent av den finansiella skulden. Föreningen har erhållit elprisstöd från staten vilket har betalats ut till medlemmar och lokalyresgäster utifrån förbrukning. Den del av stödet som avser föreningens elförbrukning har använts till en extra amortering på föreningens lån med 127 715 kronor.

Månadsavgifter höjdes med 2 procent 1 januari 2023.

Förändringar i avtal

Avtalet med Antonssons Mark & Entreprenad har avslutats och skötsel av trädgård har ingått i den tekniska förvaltningen hos NABO.

Övriga uppgifter

Föreningen har antagit nya stadgar vilka blev registrerade hos Bolagsverket 2023-08-17.

Fel påtalat i två årsbesiktningen på rökgasluckor och med ansvarskod (E) entreprenad kvarstår. Entreprenören har påbörjat åtgärder men dessa har vid räkenskapsårets utgång inte slutförts.

Säkerhet och trygghetsskapande åtgärder har utförts genom förstärkt skalskydd på dörrar i garageplan samt uppdatering av fastighetens passersystem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 466 944	7 104 269	6 769 893
Resultat efter fin. poster	-2 276 404	-1 222 544	-1 231 642
Soliditet (%)	85	84	84
Yttre fond	536 158	317 398	138 013
Taxeringsvärde	268 711 000	268 711 000	282 316 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	755	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,3	74,3	74,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 473	9 694	9 898
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 972	9 182	9 375
Sparande per kvm totalyta, kr	208	329	333
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	139	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	60	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	31	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	230	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	0,81	0,69
Räntekänslighet (%)	12,83	12,84	14,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet är avhängigt ökade drifts- och finansiella kostnader men ses inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	401 400 000	-	-	401 400 000
Upplåtelseavgifter	5 014 929	-	-	5 014 929
Fond, yttre underhåll	317 398	-	218 760	536 158
Balanserat resultat	-1 957 257	-1 222 544	-218 760	-3 398 561
Årets resultat	-1 222 544	1 222 544	-2 276 404	-2 276 404
Eget kapital	403 552 526	0	-2 276 404	401 276 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 398 561
Årets resultat	-2 276 404
Totalt	-5 674 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	586 965
Att från yttre fond i anspråk ta	-78 750
Balanseras i ny räkning	-6 183 179
	-5 674 964

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 466 944	7 104 269
Övriga rörelseintäkter	3	381 950	495 644
Summa rörelseintäkter		7 848 894	7 599 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 466 612	-3 913 643
Övriga externa kostnader	9	-306 756	-334 313
Personalkostnader	10	-206 850	-156 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 823 428	-3 818 889
Summa rörelsekostnader		-8 803 646	-8 222 859
RÖRELSERESULTAT		-954 751	-622 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 773	2 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 353 425	-601 707
Summa finansiella poster		-1 321 652	-599 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 276 404	-1 222 544
ÅRETS RESULTAT		-2 276 404	-1 222 544

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	469 216 995	473 040 423
Summa materiella anläggningstillgångar		469 216 995	473 040 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		469 216 995	473 040 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		170 464	823 795
Övriga fordringar	13	3 445 804	4 661 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	655 266	561 004
Summa kortfristiga fordringar		4 271 534	6 046 286
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 000 000	0
Summa kassa och bank		2 000 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 271 534	6 046 286
SUMMA TILLGÅNGAR		475 488 530	479 086 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 414 929	406 414 929
Fond för yttre underhåll		536 158	317 398
Summa bundet eget kapital		406 951 087	406 732 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 398 561	-1 957 257
Årets resultat		-2 276 404	-1 222 544
Summa fritt eget kapital		-5 674 964	-3 179 801
SUMMA EGET KAPITAL		401 276 123	403 552 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	51 990 136	35 444 632
Övriga långfristiga skulder		750 052	609 000
Summa långfristiga skulder		52 740 188	36 053 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 865 688	37 064 409
Leverantörsskulder		192 686	191 492
Övriga kortfristiga skulder		1 209 738	1 166 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 204 108	1 057 984
Summa kortfristiga skulder		21 472 220	39 480 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		475 488 530	479 086 710

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-954 751	-622 946
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 823 428	3 818 889
	2 868 677	3 195 943
Erhållen ränta	31 773	2 109
Erlagd ränta	-1 304 937	-533 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 595 512	2 664 667
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	728 117	-886 231
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	141 901	-1 508 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 465 530	269 725
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-90 891
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-90 891
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 653 217	-1 524 496
Depositioner	141 052	40 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 512 165	-1 483 871
ÅRETS KASSAFLÖDE	953 365	-1 305 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 618 317	4 923 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 571 682	3 618 317

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 306 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 647 900	4 556 628
Hysesintäkter, lokaler	1 245 357	1 058 476
Hysesintäkter, p-platser	631 804	621 841
Övriga intäkter	88 727	77 427
Kabel-TV/Bredband	267 240	239 904
Intäktsreduktion	-20 439	-302 037
Vatten	118 914	108 655
El	472 281	730 428
Värme	15 160	12 947
Summa	7 466 944	7 104 269

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-6	2
Ers Skanska	0	473 233
Elprisstöd	315 706	0
Övriga intäkter	0	22 409
Försäkringsersättning	66 250	0
Summa	381 950	495 644

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	132 103	145 624
Besiktning och service	306 388	114 835
Städning	114 935	108 752
Övrigt	89 633	28 331
Snöskottning	82 428	4 381
Summa	725 487	401 923

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	15 833	7 768
Bostäder	1 263	3 744
Bostäder VVS	0	1 869
Lokaler	15 987	820
Trapphus/port/entr	1 925	0
Källarutrymmen	0	1 294
Soprum/miljöanläggning	45 848	15 407
Dörrar och lås/porttele	10 614	13 311
Övriga gemensamma utrymmen	11 960	0
VA	1 263	0
Ventilation	13 051	2 788
El	600	5 780
Hissar	48 328	114 482
Fönster	1 154	2 900
Gård/markytor	4 121	0
Garage och p-platser	79 407	1 563
Försäkringsärende/vattenskada	0	6 872
Reparation p.g.a. skadegörelse	124 969	9 110
Summa	376 324	187 709

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	5 625
Hissar	78 750	0
Summa	78 750	5 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	665 843	1 099 719
Återbetalning elstöd	186 860	0
Uppvärmning	529 735	471 991
Vatten	314 143	241 707
Sophämtning	182 553	131 130
Summa	1 879 134	1 944 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	140 149	117 030
Tomträttsavgälder	799 692	799 692
Bredband/Kabeltv	267 466	243 332
Arvode teknisk förvaltning	82 500	82 500
Fastighetsskatt	117 110	131 286
Summa	1 406 917	1 373 840

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9 732	5 453
Programvaror	691	1 562
Övriga förvaltningskostnader	124 782	111 610
Juridiska kostnader	27 488	97 437
Revisionsarvoden	34 063	13 250
Ekonomisk förvaltning	110 000	105 000
Summa	306 756	334 313

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	161 452	120 750
Sociala avgifter	45 398	35 264
Summa	206 850	156 014

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 353 425	591 857
Övriga räntekostnader	0	9 850
Summa	1 353 425	601 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	482 580 821	482 489 930
Årets inköp	0	90 891
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	482 580 821	482 580 821
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 540 398	-5 721 509
Årets avskrivning	-3 823 428	-3 818 889
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 363 826	-9 540 398
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	469 216 995	473 040 423
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>101 056 000</i>	<i>101 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 800 000	198 800 000
Taxeringsvärde mark	69 911 000	69 911 000
Summa	268 711 000	268 711 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	164 296	164
Skattefordringar	709 826	1 022 750
Övriga fordringar	0	20 256
Nabo Klientmedelskonto	1 501 933	2 566 208
Borgo	1 069 749	1 052 109
Summa	3 445 804	4 661 487

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 045	221 556
Fastighetsskötsel	34 651	32 500
Städning	28 987	27 188
Försäkringspremier	61 827	53 587
Tomträtt	199 923	199 923
Förvaltning	34 833	26 250
Summa	655 266	561 004

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	4,08 %	17 688 876	18 198 721
SEB	2027-07-28	4,04 %	17 722 316	18 103 440
SEB	2024-07-28	0,75 %	17 722 316	18 103 440
SEB	2025-07-28	0,79 %	17 722 316	18 103 440
Summa			70 855 824	72 509 041
Varav kortfristig del			18 865 688	37 064 409

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 233 344 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 445	90 548
El	68 299	152 315
Uppvärmning	78 719	70 888
Utgiftsräntor	128 434	79 946
Vatten	27 489	0
Sociala avgifter	41 239	28 450
Förutbetalda avgifter/hyror	689 483	618 837
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	1 204 108	1 057 984

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 225 000	76 225 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes med 13 procent fr om 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Eva Andersson
Vice ordförande

Hans Malmström
Styrelseledamot

Jonas Winberg
Ordförande

Saféer Samawi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 20:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.05.2024 07:19

DOCUMENT ID:

BJm6_9hH7A

ENVELOPE ID:

rJTdc2HmA-BJm6_9hH7A

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 306, 769635-1126 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAFÉER SAMAWI safeer.samawi@kaj306.se	Signed Authenticated	18.05.2024 10:45 18.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/05) IP: 83.249.87.52
2. JONAS WINBERG jonas.winberg@kaj306.se	Signed Authenticated	18.05.2024 12:52 18.05.2024 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/23) IP: 104.28.45.54
3. HANS JÖRGEN MALMSTRÖM hans.malmstrom.hmm@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 13:51 18.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/08) IP: 188.150.233.88
4. EVA ANN-KRISTIN ANDERSSON eva34d@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 15:15 18.05.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/14) IP: 213.52.69.98
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	19.05.2024 20:02 19.05.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaj 306, org. nr 769635-1126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 306 för år 2023.

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 2023 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Kaj 306 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 trygghetssätt.

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 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 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 den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 20:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.05.2024 07:19

DOCUMENT ID:

Hybp_52r7A

ENVELOPE ID:

ByxTdQ3S70-Hybp_52r7A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kaj 306 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	19.05.2024 20:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	19.05.2024 20:02	Low	IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed