

Årsredovisning 2024

Brf Kajkanten

769605-5586

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.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt eventuella amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-20. Stadgar registrerades 2020-04-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:10 med adress Belegatan 2-8 och Mimergatan 1-5. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus, omfattande 69 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 7.896 m² samt två lokaler om 318 m². Värdeåret är 2002.

Marken innehas med äganderätt.

Gemensamma lokaler

I bottenvåningen på Mimergatan 1 finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Eriksbergs Samfällighetsförening avseende kajer, mark, parkering och sopsug tillsammans med ca 184 andra fastigheter. Samfälligheten förvaltar för detta ändamål tre olika gemensamhetsanläggningar (Sannegården GA:2, Sannegården GA:4, och Sannegården GA:10). Föreningens andel är ca 2-10%, varierar något i de olika gemensamhetsanläggningarna.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

Thylling Insight AB / Fastighetsbyrån	172 m ²	2025-12-31
Hair Angered AB	146 m ²	2025-12-31

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Lars Brath	Ordförande
Pether Boberg	Sekreterare/Vice Ordförande
Christina Bergström	Styrelseledamot
Björn Demme	Styrelseledamot
Robert Hellström	Styrelseledamot
Bo Petersson	Styrelsesuppleant
Inger Nilsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Anders Johansson, sammankallande, Anneli Snobl och Maria Andersson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Kjell Eriksson Auktoriserad revisor Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda på Mimergatan 1 eller e-mail kajkanten.eriksberg@gmail.com

Förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska förvaltningen utförts av Nabo Göteborg AB.

Fastighetsstädning och trädgårdsskötsel har utförts av Guab AB.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades november 2013 och gäller 2014-2043.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi sammanfattas nedan;

Totala intäkter	5 139 730 kr
Driftsutgifter	2 703 148 kr
Finans- och räntekostnader	1 749 859 kr
Totala utgifter	4 453 007 kr
Överskott	686 723 kr

Överskottet i år täcker nettoavsättningen till underhållsfond 598 403 kr och en mindre avskrivning på 20 803 kr.

Under året har föreningen amorterat 0.4 Mkr.

Övriga uppgifter

- I maj utbröt en kraftig brand i lägenhet 161. Denna lägenhet skadades svårt av brand, rök och vatten. Även lägenheter över och under skadades, samt vissa delar av fastigheten, såsom fasaden. Förutom i brandlägenheten, där renovering fortfarande pågår, är de flesta skadorna åtgärdade.

- Under våren -25 installeras ytterligare laddare i garaget så att samtliga platser kommer att ha laddmöjlighet,

- Lånen har minskats med 0,4 milj under året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 139 732	4 729 402	3 461 303	3 408 635
Resultat efter fin. poster	-646 785	-833 342	-1 164 578	-480 536
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	7 604 372	7 180 960	6 800 467	6 289 989
Taxeringsvärde	262 599 000	262 599 000	262 599 000	251 713 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	496	451	303	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	71,7	69,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 316	5 367	5 417	5 620
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 598	4 642	4 686	4 860
Sparande per kvm totalyta, kr	96	90	60	120
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	38	59	-
Fjärrvärmekostnad per kvm totalyta, kr	81	70	60	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	15	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	128	124	134	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	3,94	1,03	0,38
Räntekänslighet (%)	10,73	11,91	17,87	18,44

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 (inkl vatten!).

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

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

CE

Upplysning vid förlust

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	139 892 000	-	-	139 892 000
Fond, yttre underhåll	7 180 960	-	423 412	7 604 372
Balanserat resultat	-7 747 211	-833 342	-423 412	-9 003 965
Årets resultat	-833 342	833 342	-646 785	-646 785
Eget kapital	138 492 407	0	-646 785	137 845 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 003 965
Årets resultat	-646 785
Totalt	-9 650 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	787 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-189 397
Balanseras i ny räkning	-10 249 152
	-9 650 749

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

KE

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 139 732	4 729 402
Övriga rörelseintäkter	3	-2	231 733
Summa rörelseintäkter		5 139 730	4 961 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 491 236	-2 583 746
Övriga externa kostnader	9	-148 768	-152 032
Personalkostnader	10	-63 144	-57 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 507	-1 333 512
Summa rörelsekostnader		-4 036 655	-4 127 150
RÖRELSERESULTAT		1 103 075	833 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 857	3 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 753 716	-1 670 678
Summa finansiella poster		-1 749 859	-1 667 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-646 785	-833 342
ÅRETS RESULTAT		-646 785	-833 342

KE

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13	179 084 469	180 417 976
Maskiner och inventarier		429 497	429 497
Summa materiella anläggningstillgångar		179 513 966	180 847 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 513 966	180 847 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 648
Övriga fordringar	15	19 083	26 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 006	70 198
Summa kortfristiga fordringar		76 089	110 952
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 406 324	1 009 021
Summa kassa och bank		1 406 324	1 009 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 482 413	1 119 973
SUMMA TILLGÅNGAR		180 996 379	181 967 446

KE

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 892 000	139 892 000
Fond för yttre underhåll		7 604 372	7 180 960
Summa bundet eget kapital		147 496 372	147 072 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 003 965	-7 747 211
Årets resultat		-646 785	-833 342
Summa fritt eget kapital		-9 650 749	-8 580 553
SUMMA EGET KAPITAL		137 845 623	138 492 407
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	41 975 000	42 375 000
Leverantörsskulder		188 456	194 244
Skatteskulder		16 191	31 043
Övriga kortfristiga skulder		1 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	969 639	874 752
Summa kortfristiga skulder		43 150 756	43 475 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 996 379	181 967 446

KE

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 103 075	833 985
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 333 507	1 333 512
	2 436 582	2 167 497
Erhållen ränta	3 857	3 351
Erlagd ränta	-1 803 057	-1 606 633
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 381	564 215
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 863	43 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 058	-150 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	797 302	457 297
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	397 302	57 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 009 021	951 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 406 324	1 009 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

KE

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajkanten 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 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	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

KE

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 912 948	3 557 280
Övriga intäkter	26 864	11 042
Hysesintäkter, lokaler	792 964	748 229
Hysesintäkter, p-platser	387 676	380 051
Gästlägenhet	19 280	32 800
Summa	5 139 732	4 729 402

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-8
Elprisstöd	0	109 743
Övriga intäkter	0	93
Försäkringsersättning	0	121 905
Summa	-2	231 733

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 602	46 684
Städning	72 237	55 473
Besiktning och service	74 340	106 466
Trädgårdsarbete	66 604	79 237
Snöskottning	9 386	15 013
Övrigt	0	1 026
Summa	273 170	303 898

KE

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	153 070	1 813
Bostäder	0	42 872
Bostäder VVS	47 769	7 988
Lokaler	0	19 889
Tvättstuga	8 649	2 537
Trapphus/port/entr	0	1 052
Soprum/miljöanläggning	3 288	4 502
Dörrar och lås/porttele	-233	20 949
VA	11 954	17 401
Värme	17 136	12 369
Ventilation	54 569	15 044
El	10 433	15 605
Hissar	0	-7 375
Tak	5 758	0
Fönster	19 009	3 758
Gård/markytor	0	36 591
Garage och p-platser	3 634	3 905
Försäkringsärende/vattenskada	4 377	136 233
Summa	339 413	335 131

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	5 369
Ventilation	0	80 768
Fasader	0	245 601
Balkonger	189 397	0
Summa	189 397	331 738

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	270 851	343 849
Fjärrvärme	739 613	637 600
Vatten	158 692	141 838
Sophämtning	4 658	4 151
Summa	1 173 814	1 127 438

KE

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 149	66 236
Självrisker	15 000	0
Bredband o TV	124 138	120 550
Samfällighet	128 695	123 125
Fastighetsskatt	178 460	175 631
Summa	515 442	485 542

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	51 216	60 841
Förbrukningsmaterial	151	1 299
Revisionsarvoden	17 625	15 000
Ekonomisk förvaltning	79 776	74 892
Summa	148 768	152 032

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	57 295	52 500
Sociala avgifter	5 849	5 360
Summa	63 144	57 860

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 753 716	1 670 678
Summa	1 753 716	1 670 678

KE

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 539 000	203 539 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 539 000	203 539 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 248 648	-21 935 944
Årets avskrivning	-1 312 704	-1 312 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 561 352	-23 248 648
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 977 648	180 290 352
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	164 912 000	164 912 000
Taxeringsvärde mark	97 687 000	97 687 000
Summa	262 599 000	262 599 000

NOT 13, FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 329 852	1 329 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 329 852	1 329 852
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 202 228	-1 181 420
Årets avskrivning	-20 803	-20 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 223 031	-1 202 228
Utgående restvärde enligt plan	106 821	127 624

NOT 14, KONSTVERK	2024	2023
Konstverk	429 497	429 497
Summa	429 497	429 497

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 083	26 106
Summa	19 083	26 106

KE

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 976	21 981
Försäkringspremier	11 597	11 149
Kabel-TV	31 680	30 420
Förvaltning	6 753	6 648
Summa	57 006	70 198

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-31	3,20 %	12 500 000	12 900 000
Stadshypotek	2025-03-04	2,89 %	14 625 000	14 625 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,91 %	14 850 000	14 850 000
Summa			41 975 000	42 375 000
Varav kortfristig del			41 975 000	42 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 975 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	44 651	30 454
Uppvärmning	81 951	112 547
Vatten	14 285	9 788
Utgiftsräntor	100 840	150 181
Förutbetalda avgifter/hyror	560 912	556 782
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 000	0
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
Summa	969 639	874 752

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

KE

Underskrifter

Göteborg, 15/4-2025

Ort och datum

Lars Brath

Ordförande

Björn Demme

Styrelseledamot

Pether Boberg

Sekreterare/Vice Ordförande

Robert Hellström

Styrelseledamot

Christina Bergström

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorsringen AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor