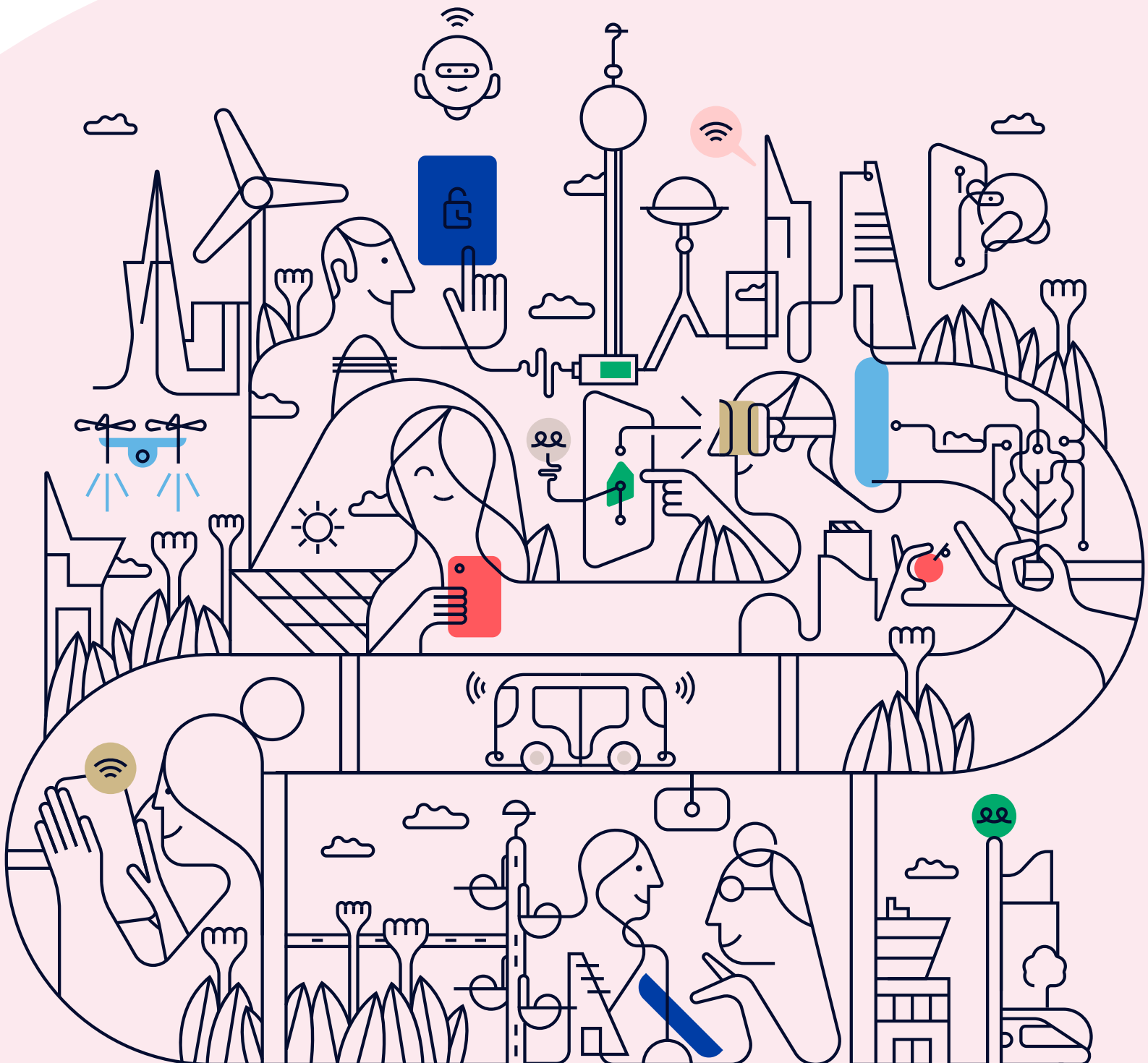




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen 4 i Skärhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-18. Föreningens stadgar registrerades 2020-11-10 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toftenäs 1:233	2019	TJÖRN
Toftenäs 1:234	2019	TJÖRN

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 388 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 1389 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Åke Nord	Ordförande
Ann-Christin Berntsson	Styrelseledamot
Carina Margareta Persson	Styrelseledamot
Ulf Gunnar Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Gösta Johansson + Agneta Liden

Firmateckning

Ordförande och kassör i förening

Revisorer

Frida Sandin	Revisor	Q-rev AB
Magnus Arefjäll	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- Inget relaterat UH har gjorts

Planerade underhåll

- Inget UH enligt planen är in-planerat

Avtal med leverantörer

Bredband + TV-bas	Telia
Hissbesiktning	Kiwa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kajen i Skärhamn Samfällighetsförening, med en andel på 27.2%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar de gemensamma tekniska anläggningarna för värme, vatten och el. Gemensamt förvaltningsansvar ingår också för samfälligheten v.g. bl. a garage, förråd, genomfartsväg och utomhus-yltor..

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsen uppdrag ingår det att förvalta fastigheten, innebär bl a att ta fram en långsiktig UH-plan. En sådan har tagits fram under hösten -24. UH-planen som identifierar områden som bedöms behöva åtgärdas på 5-10-15-20 och 25 års sikt/intervall. En kostnads-bedömning av dessa områden har också gjorts. Styrelsen ska säkerställa att föreningens ekonomi är god och långsiktig. Baserat på den budget som gjorts beslutar styrelsen om de medlemsavgifter som behöver tas ut. De största kostnadsposterna är räntor och amorterings-kostnader samt de gemensamma värme-/el-kostnaderna. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen, resultatet kan därmed varieras över åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av de tre lånen skrevs om den 25/1-24. Detta tillsammans med inflation och ökning av de kommunala avgifterna gjorde att avgiften höjdes med 8% f om 1/2-24. Vid denna tidpunkt höjdes också värme-tillägget i avgiften med 20%. Orsaken till detta var ökade el-avgifter och att föreningen fått förbruknings-erfarenhet från 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Ett grupp-avtal med Telia för bredband och TV-bas har tecknats. Avtalet började att gälla 30/4-24.

Övriga uppgifter

- Årligt filter-byte för lägenhets ventilation gjordes i Jan -24.
- Värmesystemet justerades i Jan-24
- Åtgärder efter 2-årsbesiktningen har genomförts under året
- Åtgärder m a p vatten/fukt-problemen i garage-/källar-delen är uppstartade av entreprenören Hansson o Söner

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 316 282	1 156 603	1 105 299	74 649
Resultat efter fin. poster	-958 207	-1 113 432	-519 633	68 920
Soliditet (%)	81	81	81	66
Yttre fond	348 954	99 114	49 557	-
Taxeringsvärde	33 038 000	33 038 000	33 038 000	33 038 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	889	782	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	93,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 662	11 782	11 884	13 922
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 654	11 774	11 884	13 922
Sparande per kvm totalyta, kr	148	16	304	50
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	210	168	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	123	71	68	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	281	236	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,48	1,26	-
Räntekänslighet (%)	13,12	15,06	-	-

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 (totalt 142 781 kr) 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

Avskrivnings-summan överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 025 000	-	-	71 025 000
Upplåtelseavgifter	1 614 710	-	-	1 614 710
Fond, yttre underhåll	99 114	-	249 840	348 954
Balanserat resultat	-661 040	-1 113 432	-249 840	-2 024 312
Årets resultat	-1 113 432	1 113 432	-958 207	-958 207
Eget kapital	70 964 352	0	-958 207	70 006 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 774 472
Årets resultat	-958 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 840
Totalt	-2 982 519
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 982 519

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 316 282	1 156 603
Övriga rörelseintäkter	3	1 625	2 486
Summa rörelseintäkter		1 317 907	1 159 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-636 899	-670 025
Övriga externa kostnader	8	-87 946	-73 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 163 364	-1 136 064
Summa rörelsekostnader		-1 888 209	-1 879 700
RÖRELSERESULTAT		-570 302	-720 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 567	14 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-396 471	-407 166
Summa finansiella poster		-387 905	-392 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-958 207	-1 113 432
ÅRETS RESULTAT		-958 207	-1 113 432

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	85 778 646	86 942 010
Summa materiella anläggningstillgångar		85 778 646	86 942 010
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 778 646	86 942 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 010
Övriga fordringar	11	576 409	613 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 338	11 109
Summa kortfristiga fordringar		662 746	650 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 671	37 661
Summa kassa och bank		36 671	37 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 417	688 180
SUMMA TILLGÅNGAR		86 478 063	87 630 190

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 639 710	72 639 710
Fond för yttre underhåll		348 954	99 114
Summa bundet eget kapital		72 988 664	72 738 824
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 024 312	-661 040
Årets resultat		-958 207	-1 113 432
Summa ansamlad förlust		-2 982 519	-1 774 472
SUMMA EGET KAPITAL		70 006 145	70 964 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 685 060	10 782 080
Summa långfristiga skulder		10 685 060	10 782 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 502 420	5 571 720
Leverantörsskulder		11 601	56 435
Övriga kortfristiga skulder		55 980	55 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	216 857	199 623
Summa kortfristiga skulder		5 786 858	5 883 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 478 063	87 630 190

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-570 302	-720 611
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 163 364	1 136 064
	593 062	415 453
Erhållen ränta	8 567	14 345
Erlagd ränta	-400 448	-374 155
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 180	55 643
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 225	1 591 540
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 623	69 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 332	1 716 186
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 638 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 638 036
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-166 320	-152 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-166 320	-152 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 988	-74 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	650 760	725 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	612 773	650 760

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 4 i Skärhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	100 år
Lyft moms för parkeringsytor	50 år
Yttertak	20 år
Fasader och balkonger	50 år
Fönster och dörrar	60 år
Stomkomplettering förening	50 år
Stomkomplettering medlem	100 år
Vatten och avlopp	50 år
Värmesystem	50 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Hiss	35 år
Utemiljö allmänt	25 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Finansiella instrument

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 062 929	967 758
Hysesintäkter garage, moms	59 940	59 940
Hysesintäkter p-plats, moms	9 576	9 576
Bredband	27 720	0
EI	142 781	117 900
Dröjsmålsränta	0	116
Pantsättningsavgift	2 866	0
Överlåtelseavgift	10 028	1 313
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 316 282	1 156 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	1 625	2 486
Summa	1 625	2 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	102 188	67 687
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 688
Hissbesiktning	4 086	4 813
Gemensamma utrymmen	538	0
Snöröjning/sandning	13 350	9 157
Serviceavtal	6 300	6 300
Förbrukningsmaterial	4 571	13 125
Summa	131 033	102 770

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 750
Ventilation	13 125	0
Hissar	0	4 694
Summa	13 125	7 444

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 777	292 120
Vatten	171 022	98 678
Sophämtning/renhållning	48 463	38 846
Summa	260 262	429 644

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 687	24 269
Markhyra/väavgift/avgälder	29 138	25 988
Kabel-TV	6 372	4 703
Bredband	32 993	0
Samfällighetsavgifter	148 289	75 208
Summa	232 479	130 168

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	1 006	1 400
Revisionsarvoden extern revisor	31 525	30 378
Fritids och trivselkostnader	0	2 431
Förvaltningsarvode enl avtal	36 334	34 874
Överlåtelsekostnad	4 872	0
Pantsättningskostnad	2 293	525
Administration	3 565	2 254
Konsultkostnader	6 875	1 750
Summa	87 946	73 611

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	396 335	407 136
Dröjsmålsränta	136	30
Summa	396 471	407 166

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 020 252	87 382 216
Årets inköp	0	1 638 036
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 020 252	89 020 252
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 078 242	-942 178
Årets avskrivning	-1 163 364	-1 136 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 241 606	-2 078 242
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 778 646	86 942 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 424 984</i>	<i>22 424 984</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	28 200 000
Taxeringsvärde mark	4 838 000	4 838 000
Summa	33 038 000	33 038 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	307	301
Transaktionskonto	131 496	101 055
Borgo räntekonto	444 605	512 044
Summa	576 409	613 400

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	54 449	0
Förutbet försäkr premier	21 680	10 473
Förutbet kabel-TV	1 959	636
Förutbet bredband	8 250	0
Summa	86 338	11 109

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	1,69 %	5 391 540	5 446 980
Swedbank	2027-01-25	1,98 %	5 390 540	5 445 980
Swedbank	2026-01-23	3,61 %	5 405 400	5 460 840
Summa			16 187 480	16 353 800
Varav kortfristig del			5 502 420	5 571 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 355 880 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	260	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 500	0
Uppl kostn el	3 619	3 406
Uppl kostnad Extern revisor	0	30 000
Uppl kostn räntor	52 285	56 262
Förutbet hyror/avgifter	123 193	109 955
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	216 857	199 623

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 631 000	16 631 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% fr.o.m den 1/2-25. Huvudsakligt skäl är en ökad räntekostnad för ett av de 3 tre lånen som skrivs om den 25/1-25

Underskrifter

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

Ann-Christin Berntsson
Styrelseledamot

Carina Margareta Persson
Styrelseledamot

Lars Åke Nord
Ordförande

Ulf Gunnar Johansson
Styrelseledamot

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

Q-rev AB
Frida Sandin
Revisor

Magnus Arefjäll
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 09:24

DOCUMENT ID:

HkBAfTonkxe

ENVELOPE ID:

SkCfTj3klI-HkBAfTonkxe

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen 4 i Skärhamn, 769637-7733 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ÅKE NORD larsake.nord@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:32 28.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.75.55
2. Carina Margareta Persson carina.perssons@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:09 28.04.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 145.224.119.50
3. ANN-CHRISTIN BERNTSSON annbertjorn@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:51 28.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.117
4. Ulf Gunnar Johansson ulf.g.joansson@icloud.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:58 05.05.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.138.156
5. Frida Lovisa Sandin frida.sandin@qrev.se	Signed Authenticated	05.05.2025 14:15 05.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.153.82
6. Magnus Arefjäll magnus.arefjall@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:34 05.05.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.93.55.89

* 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 – Internrevisor – År 2024

Som utsedd Internrevisor för Kajen 4 avger jag här min rapport.

Det jag har granskat är:

Lev.fakt.

Kundfakt.

Utlägg/Överföringar

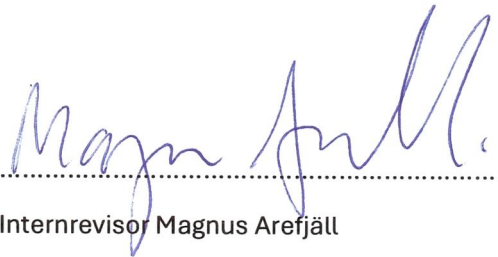
Balans- & Resultatrapport

Årsredovisning utkast

Budgetrapport

I linje med mitt ekonomiska kunnande, som inte är egentlig Revisor, så har jag inte hittat några tecken på fel eller oegentligheter. BRF:en verkar skötas på ett fint och noggrant sätt.

Enligt min bedömning har styrelsen agerat på ett korrekt sätt och jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för perioden.



Internrevisor Magnus Arefjäll

Göteborg 2025-04-28



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 09:24

DOCUMENT ID:

S1zRzTj2Jxl

ENVELOPE ID:

ryeAzTi3kee-S1zRzTj2Jxl

DOCUMENT NAME:

Internrevision.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Arefjäll	 Signed	05.05.2025 14:35	eID	Swedish BankID
magnus.arefjall@hotmail.com	Authenticated	05.05.2025 14:34	Low	IP: 212.93.55.89

* 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 Kajen 4 i Skärhamn
Org.nr. 769637-7733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 4 i Skärhamn för år 2024.

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 2024 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Kajen 4 i Skärhamn för år 2024 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, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

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 stadgarna.

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 stadgarna.

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 stadgarna.

Falun den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Qrev AB

Frida Sandin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 09:24

DOCUMENT ID:

SyDCzps31eg

ENVELOPE ID:

rkWAM6ohJgg-SyDCzps31eg

DOCUMENT NAME:

RB 2024 769637-7733.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frida Lovisa Sandin	 Signed	05.05.2025 14:15	eID	Swedish BankID
frida.sandin@qrev.se	Authenticated	05.05.2025 14:03	Low	IP: 62.119.153.82

* 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