

Årsredovisning 2024

Brf Kaj 306

769635-1126



S10Josjklx-SyJxsoj1ee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 306

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 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 Gallagher Brf Trygg .

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 7897 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Winberg	Ordförande
Erik Ljungdahl	Styrelseledamot
Eva Andersson	Styrelseledamot
Hans Malmström	Styrelseledamot
Henrik Bergström	Styrelseledamot
Philippe Rouchy	Suppleant
Ehsan Shalbaf	Suppleant

Valberedning

Eva-lotta Sundin
Ganimete Xhaferi
Karin Berglund
Jasenska Åkerlund Mauzer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Golvytor i miljörum har komplementmålat.
Möbler till innergården har köpts in
- 2023** ● Bänkar på innergården har slipats och trädetaljer har oljats in.
Golvytor i miljörum har målats.
OVK besiktning utförts
Fjäder till garageport utbytt

Planerade underhåll

- 2025** ● Dammbindning golv invändigt i garageplan
Oljning lekstubbe, bänkar och lekstock
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
Målning dörrar stål miljörum

Avtal med leverantörer

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	Gallagher Brf Trygg
SBA	Presto Brandsäkerhet AB
Service/administrationsavtal AC interna laddplatser	Mer Sweden AB
Serviceavtal hissar	KONE
Ventilation	Assemblin Ventilations AB

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. Kunden har sagt upp avtalet.

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.

LO5 Malmö Livs 46 m2, Närbutik, avtalets löptid 2025-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntekostnader och amorteringar:

Vid ingången av räkenskapsåret låg styrräntan på 4% och en första sänkning sågs i maj med 0,25 procentenheter. Därefter har Riksbanken sänkt räntan ytterligare fyra gånger under året och vid utgången av räkenskapsåret låg styrräntan på 2,5%. Föreningen har fyra lån med lika skuldbelopp. Ett av lånen har villkorsförändrats under året till en löptid på två år och räntesats på 3,03% vilket ledde till att utfallet för de totala räntekostnaderna hamnade en bit under budgeterat. Vid räkenskapsårets utgång låg snitträntan på föreningens fyra lån på 2,98%. Ett av de fyra lånen har en historisk låg ränta på 0,79% och ligger för villkorsförändring 2025-07-28. Amortering har under året gjorts med 1 524 496 kr eller 2,15% av det totala skuldbeloppet.

Likviditet:

Föreningens likviditet är fortsatt god. Av likvida medel har 2 000 000 placerats på räntebärande konto vilket gett ränteintäkt på 75000 kr till föreningen. Den återstående delen av investeringsmoms, 1 162 970 kr, har återförts till Skanska Nya Hem AB.

Driftskostnader

Inflationen har under året mattats av vilket har påverkat driftskostnaderna vilka hamnat en bit under budgeterat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Avtal om teknisk förvaltning med Nabo har sagts upp och nytt avtal har ingåtts med Sekant Fastighetsservice AB som övertar den tekniska förvaltningen f om 2025-01-01. Gruppavtal med Tele2 om TV, telefoni och bredband har sagts upp och nytt gruppavtal har ingåtts med Telia Company AB som övertar leveransen av TV, telefoni och bredband den 1 april 2025.

Övriga uppgifter

Fel påtalat i två-årsbesiktningen på rökgasluckor och med ansvarskod (E) entreprenad har av byggherren åtgärdats och kommer behandlas i fem års besiktningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 148 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 011 799	7 466 944	7 104 269	6 761 212
Resultat efter fin. poster	-1 985 468	-2 276 404	-1 222 544	-1 231 642
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	1 044 373	536 158	317 398	138 013
Taxeringsvärde	268 711 000	268 711 000	268 711 000	282 316 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	738	755	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	70,3	74,3	74,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 270	9 473	9 694	9 898
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 779	8 972	9 182	9 375
Sparande per kvm totalyta, kr	245	208	329	333
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	84	139	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	67	60	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	40	31	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	191	230	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	1,89	0,81	0,69
Räntekänslighet (%)	11,87	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 (totalt 308 262 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

Årets resultat är negativt eftersom avskrivningar och driftkostnader överstiger rörelsens intäkter. Föreningen bedöms ändå kunna finansiera sin framtida verksamhet enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	401 400 000	-	-	401 400 000
Upplåtelseavgifter	5 014 929	-	-	5 014 929
Fond, yttre underhåll	536 158	-	508 215	1 044 373
Balanserat resultat	-3 398 561	-2 276 404	-508 215	-6 183 179
Årets resultat	-2 276 404	2 276 404	-1 985 468	-1 985 468
Eget kapital	401 276 123	0	-1 985 468	399 290 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 183 179
Årets resultat	-1 985 468
Totalt	-8 168 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	586 965
Balanseras i ny räkning	-8 755 612
	-8 168 647

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	8 011 799	7 466 944
Övriga rörelseintäkter	3	23 841	381 950
Summa rörelseintäkter		8 035 639	7 848 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 000 983	-4 466 612
Övriga externa kostnader	9	-260 818	-306 756
Personalkostnader	10	-178 506	-206 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 823 428	-3 823 428
Summa rörelsekostnader		-8 263 735	-8 803 646
RÖRELSERESULTAT		-228 096	-954 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 005	31 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 861 377	-1 353 425
Summa finansiella poster		-1 757 372	-1 321 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 985 468	-2 276 404
ÅRETS RESULTAT		-1 985 468	-2 276 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	465 393 567	469 216 995
Summa materiella anläggningstillgångar		465 393 567	469 216 995
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		465 393 567	469 216 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 184	170 464
Övriga fordringar	13	2 569 153	3 445 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	416 844	655 266
Summa kortfristiga fordringar		3 037 181	4 271 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 300 000	2 000 000
Summa kassa och bank		2 300 000	2 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 337 181	6 271 534
SUMMA TILLGÅNGAR		470 730 749	475 488 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 414 929	406 414 929
Fond för yttre underhåll		1 044 373	536 158
Summa bundet eget kapital		407 459 302	406 951 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 183 179	-3 398 561
Årets resultat		-1 985 468	-2 276 404
Summa fritt eget kapital		-8 168 647	-5 674 964
SUMMA EGET KAPITAL		399 290 655	401 276 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	50 846 764	51 990 136
Övriga långfristiga skulder		579 740	750 052
Summa långfristiga skulder		51 426 504	52 740 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 484 564	18 865 688
Leverantörsskulder		172 876	192 686
Övriga kortfristiga skulder		82 671	1 209 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 273 479	1 204 108
Summa kortfristiga skulder		20 013 590	21 472 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 730 749	475 488 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-228 096	-954 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 823 428	3 823 428
	3 595 332	2 868 677
Erhållen ränta	104 005	31 773
Erlagd ränta	-1 862 814	-1 304 937
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 523	1 595 512
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	342 029	728 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 076 068	141 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 484	2 465 530
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 524 496	-1 653 217
Depositioner	-170 312	141 052
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 694 808	-1 512 165
ÅRETS KASSAFLÖDE	-592 324	953 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 571 682	3 618 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 979 358	4 571 682

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 251 992	4 647 900
Hysesintäkter, lokaler	1 244 920	1 128 249
Hysesintäkter, p-platser	631 079	631 804
Övriga intäkter	104 241	88 727
Deb. fastighetsskatt, moms	117 108	117 108
Kabel-TV/Bredband	280 500	267 240
Intäktsreduktion	0	-20 439
Vatten	89 483	118 914
El	277 315	472 281
Värme	15 160	15 160
Summa	8 011 799	7 466 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-6
Elprisstöd	0	315 706
Övriga intäkter	7 116	0
Försäkringsersättning	14 656	66 250
Övriga rörelseintäkter	2 073	0
Summa	23 841	381 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	138 604	132 103
Besiktning och service	310 242	306 388
Städning	115 948	114 935
Trädgårdsarbete	7 537	0
Övrigt	49 537	89 633
Snöskottning	49 472	82 428
Summa	671 340	725 487

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	15 833
Bostäder	0	1 263
Bostäder VVS	3 724	0
Lokaler	0	15 987
Trapphus/port/entr	0	1 925
Soprum/miljöanläggning	14 238	45 848
Dörrar och lås/porttele	68 058	10 614
Övriga gemensamma utrymmen	88 123	11 960
VA	5 766	1 263
Ventilation	6 051	13 051
El	2 163	600
Hissar	11 875	48 328
Fönster	0	1 154
Gård/markytor	0	4 121
Garage och p-platser	8 757	79 407
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	124 969
Summa	208 755	376 324

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hissar	0	78 750
Summa	0	78 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	702 373	665 843
Återbetalning elstöd	0	186 860
Uppvärmning	533 653	529 735
Vatten	357 464	314 143
Sophämtning	118 416	182 553
Summa	1 711 906	1 879 134

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Försäkringsärende	14 656	0
Fastighetsförsäkringar	113 081	140 149
Tomträttsavgälder	799 692	799 692
Bredband/Kabeltv	276 484	267 466
Arvode teknisk förvaltning	87 960	82 500
Fastighetsskatt	117 110	117 110
Summa	1 408 983	1 406 917

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 895	9 732
Programvaror	0	691
Övriga förvaltningskostnader	106 914	124 782
Juridiska kostnader	0	27 488
Revisionsarvoden	20 688	34 063
Ekonomisk förvaltning	123 460	110 000
Konsultkostnader	7 860	0
Summa	260 818	306 756

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	147 000	161 452
Sociala avgifter	31 506	45 398
Summa	178 506	206 850

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 861 377	1 353 425
Summa	1 861 377	1 353 425

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	482 580 821	482 580 821
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	482 580 821	482 580 821
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 363 826	-9 540 398
Årets avskrivning	-3 823 428	-3 823 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 187 254	-13 363 826
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	465 393 567	469 216 995
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	179 969	164 296
Nabo Klientmedelskonto	1 471 326	1 501 933
Borgo	208 032	1 069 749
Deklarerad skatt	709 826	709 826
Summa	2 569 153	3 445 804

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 368	295 045
Fastighetsskötsel	0	34 651
Städning	0	28 987
Försäkringspremier	29 290	61 827
Tomträtt	199 923	199 923
Förvaltning	35 263	34 833
Summa	416 844	655 266

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	4,08 %	17 307 752	17 688 876
SEB	2027-07-28	4,04 %	17 341 192	17 722 316
SEB	2026-07-28	3,03 %	17 341 192	17 722 316
SEB	2025-07-28	0,79 %	17 341 192	17 722 316
Summa			69 331 328	70 855 824
Varav kortfristig del			18 484 564	18 865 688

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 708 848 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 631	153 445
El	76 105	68 299
Uppvärmning	71 710	78 719
Utgiftsräntor	126 997	128 434
Vatten	30 337	27 489
Sociala avgifter	46 187	41 239
Förutbetalda avgifter/hyror	751 512	689 483
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
Summa	1 273 479	1 204 108

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 225 000	76 225 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes den 1 januari 2025 med 13 procent.

Underskrifter

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

Malmö

Erik Ljungdahl
Styrelseledamot

Eva Andersson
Styrelseledamot

Hans Malmström
Styrelseledamot

Henrik Bergström
Styrelseledamot

Jonas Winberg
Ordförande

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

Andréa Åkesson
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.04.2025 15:02

DOCUMENT ID:

SyJxsoj1ee

ENVELOPE ID:

S10Josjklx-SyJxsoj1ee

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 306, 769635-1126 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ANN-KRISTIN ANDERSSON eva.andersson@kaj306.se	Signed Authenticated	27.04.2025 17:21 27.04.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 37.197.25.86
2. JONAS WINBERG jonas.winberg@kaj306.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:48 29.04.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.40.82
3. Lars Erik Ljungdahl erik.ljungdahl@kaj306.se	Signed Authenticated	29.04.2025 14:39 29.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.42.118
4. HENRIK BERGSTRÖM henrik.bergstrom@kaj306.se	Signed Authenticated	29.04.2025 19:53 29.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.178.84
5. HANS JÖRGEN MALMSTRÖM hans.malmstrom@kaj306.se	Signed Authenticated	01.05.2025 13:58 01.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.206.246
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:52 05.05.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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 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 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 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. 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:

05.05.2025 13:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.04.2025 15:02

DOCUMENT ID:

Bk-yxjioyeg

ENVELOPE ID:

BygCJoisyxe-Bk-yxjioyeg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Kaj 306 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	05.05.2025 13:52	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	05.05.2025 13:51	Low	IP: 83.233.136.213

* 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