

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Kajen 5

769621-9224



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

8

AF
CA
AA

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 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.

8

AF
72
AR

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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 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
Lagringen 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 15 679 kvm, två lokaler om 317 kvm och en gemensamhetslokal om 59 kvm.

Byggnadernas totalyta är 16055 kvm.

Styrelsens sammansättning

Omid Azad	Ordförande
Kjell Pettersson	Kassör
Lena Lindberger	Sekreterare
Arman Roya	Styrelseledamot
Asghar Farahani	Styrelseledamot
Anders Carlsson	Suppleant
Eman Khalil	Suppleant
Johan Rosenqvist	Suppleant
Malin Cronqvist	Suppleant

Valberedning

Dieter Steffens och Teodor Koistinen samt Mahsa Jafari som sammankallande.

B

AF
R-DA
AR.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh

Huvudansvarig revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- OVK låghus+ höghuset
 - Besiktning av sprinkler och brandskydd
 - Byte av batteripaket för Räddningshiss höghuset

Planerade underhåll

- 2024**
- Besiktning sprinkler och brandskydd
 - Byte av varmvattenmätare
 - Spolning av stammar
 - Spolning och rengöring av värmeväxlarna

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Ekonomi och juridik	Nabo
Bredband, Tv och IP telefon	Telia
Sprinkler	Sprinklerbolaget
IMD el och varmvatten	Brunata
Lån och placering	Handelsbanken
Försäkring	Trygg Hansa
El	Fortum
Sopor källsorterat	PreZero
Styrning UC	KTC Control
Hissar	Schindler Service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA1 Årgångsgatan 1 och GA2 Ekvatsgatan.

Föreningen har gemensamhetsanläggning GA1 Årgångsgatan med Brf Årgången och GA2 Ekvatsgatan med Brf Kajplats 6.

Föreningens andel av intäkter och kostnader i GA1 är 69,6% och i GA2 är den 34%.

Väsentliga servitut

Servitut för anläggning samt framtida underhåll av intilliggande kajanläggnings dragstad till förmån för Stockholm Stad, belastar den kajkonstruktion angränsande byggnadskonstruktion inom Lagringen 1.

8

AF
OA
AQ

Servitutsrätt för grundpålar samt pålfundament till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Nyttjanderätt för dagvattenledning, dräneringsledning och rensbrunnar till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Servitutsrätt till förmån Stockholm Stad, belastande Lagringen 1, att nyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggningen liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen samt att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar.

Övrig verksamhetsinformation

Underhåll och förbättringsprojekt tidigare år:

2024

- Installation av övervakningskameror i samtliga ingångar till fastigheten
- Installations av rengöringsfilter i fastighetens värmesystem

2023

- Värmeprojekt initierades tillsammans med Fastighetsägarna Service (föreningens tekniska förvaltare) med syfte att förbättra balansen i uppvärmning mellan lägenheter.
- Brandförsvaret gjorde tillsyn av fastigheten utan anmärkning
- Installerade joniseringsaggregat för förbättrad miljö i soprum
- Cykelrensning utfördes
- Föreningen tillförskaffade en trädgårdsgrupp

2022

- Solceller installerades på låghustaken med beräknad årlig produktion om 80 000 kWh
- SUPar och kajaker köptes in för medlemmarna att låna - föreningen ligger på kajen till Mälaren
- Boendeapplikation introducerades för medlemmars kontakt sinsemellan såväl som till styrelsen
- Införskaffades nya utemöbler
- Cykelrensning utfördes

2021

- Besöksparkering på Ekvatsgatan infördes med att Parkeringsautomat och laddningsstolpe med uttag för två elbilar installerades på Årgångsgatan.
- Hjärtstartare sattes upp i entrén Årgångsgatan 1

2020

- Iordningsställande av föreningslokal K5 Häng, med bastu, övernattningsmöjlighet och kök
- OVK besiktning av höghuset
- Individuell mätning och debitering (IMD) genomfördes och samtliga elmätare byttes ut i samband med att föreningen tog över eldistribution till medlemmar
- Besöksparkering på Årgångsgatan infördes
- Föreningen införskaffade ett hobbyrum

2019

- Byte till LED belysning i alla gemensamhetsutrymmen, undercentraler och vindsutrymmen genomfördes
- Nyckelfri entré färdigställdes och brytskydd monterades på alla dörrar till källare, cykelrum och apparatrum
- Underhållsplan 50 år färdigställdes
- Energideklaration gjordes
- Montering av inomhustemperaturmätare i cirka hälften av lägenheter i syfte att förbättra styrningen av värmen

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "R", and "AL".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån omförhandlades under året och i rådande ränteläge var det inte möjligt att behålla årsavgiften oförändrad. Två höjningar skedde under året med 5% vid varje tillfälle, vilket resulterade i en total avgiftshöjning om 9% för helåret. Tack vare detta kunde kassan försvaras och behållningen blev mer eller mindre oförändrad under året.

Inflationen vände ned under året och Riksbanken började successivt sänka räntan mot slutet av året. Föreningen drog nytta av det då ett lån som är Stibor 3 månader minskade räntekostnaderna.

Ett negativt resultat redovisas. Att redovisa negativt resultat inverkar inte på föreningens möjligheter att klara framtida åtaganden eller kostnader. Kassaflödet har över åren varit positiva inklusive amortering av lån och investeringar. Föreningen uppvisar ett gott sparande och har ekonomin under god kontroll.

Vid budgetmötet för 2025 beslutade styrelsen att sänka årsavgiften med -3% från och med 2025-01-01 tack vare lägre räntekostnader.

Övriga uppgifter

Konflikt med Fastighetsägarna Service i samband med fuktskador på höghushiss avslutades med förlikning i Tingsrätten till föreningens fördel.

Föreningen drabbades av skyfall under augusti månad, vilket ledde till översvämning i cykelrum och hos hyresgäst - Svenska Kyrkan Hägersten. Under vintern har skador åtgärdats hos kyrkan med uttorkning och byte av golv. Kostnaderna belastar 2025 års resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 327 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 324 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

B

AK M
A R
AN

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 972	16 174	13 716	14 853
Resultat efter fin. poster	-2 502	-1 776	-1 263	459
Soliditet (%)	87	87	86	86
Yttre fond	15 570	12 742	9 761	6 716
Taxeringsvärde	841 744	841 744	841 744	557 668
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	790	659	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	72,9	73,1	75,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 980	9 178	9 376	9 573
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 770	8 963	9 156	9 349
Sparande per kvm totalyta, kr	218	242	266	367
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	94	112	84
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	62	56	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	23	20	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	179	188	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,94	3,06	1,10	1,07
Räntekänslighet (%)	9,85	11,62	14,22	13,01

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 1 273 200 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

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

Genomsnittlig skuldränta - räntekostnader / $(IB \text{ Lån} - UB \text{ lån})/2 + UB \text{ lån}$

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt men ger ett kassaflöde som försvarar kassan i så gott som oförändrat skick. Avgifterna och intäkter täcker utgifter för året och amortering i linje med underhållsplan.

Att redovisa negativt resultat inverkar inte på föreningens möjligheter att klara framtida underhåll eller utgifter. Kassaflödet är över året positivt inklusive amortering av lån och investeringar. Föreningen uppvisar ett gott sparande och har ekonomin i gott skick och god kontroll. En av orsakerna till årets förlust är även den höga räntekostnaden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "ll", "AK", and "AQ".

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	12 742	-	2 828	15 570
Balanserat resultat	-14 931	-1 776	-2 828	-19 534
Årets resultat	-1 776	1 776	-2 502	-2 502
Eget kapital	941 610	0	-2 502	939 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 534
Årets resultat	-2 502
Totalt	-22 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-705
Balanseras i ny räkning	-24 931
	-22 036

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

B

K ll
CA R
AA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 972	16 174
Övriga rörelseintäkter	3	402	818
Summa rörelseintäkter		18 374	16 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 107	-8 501
Övriga externa kostnader	9	-602	-419
Personalkostnader	10	-390	-200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 296	-5 294
Summa rörelsekostnader		-15 395	-14 414
RÖRELSERESULTAT		2 979	2 578
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 606	-4 445
Summa finansiella poster		-5 481	-4 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 502	-1 776
ÅRETS RESULTAT		-2 502	-1 776

8

AF ll
AA RR
AA.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 075 344	1 080 416
Summa materiella anläggningstillgångar		1 075 344	1 080 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 075 344	1 080 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65	273
Övriga fordringar	13	3 404	2 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	912	907
Summa kortfristiga fordringar		4 381	4 162
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 075	3 495
Summa kassa och bank		3 075	3 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 456	7 657
SUMMA TILLGÅNGAR		1 082 801	1 088 073

B

AK ll
AKR
AK.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574	945 574
Fond för yttre underhåll		15 570	12 742
Summa bundet eget kapital		961 144	958 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 534	-14 931
Årets resultat		-2 502	-1 776
Summa fritt eget kapital		-22 036	-16 706
SUMMA EGET KAPITAL		939 108	941 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	69 600	69 975
Summa långfristiga skulder		69 600	69 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	71 200	73 925
Leverantörsskulder		744	520
Skatteskulder		22	52
Övriga kortfristiga skulder		-0	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 127	1 959
Summa kortfristiga skulder		74 093	76 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 082 801	1 088 073

B

AF ll
A R A2.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 979	2 578
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 296	5 294
	8 275	7 872
Erhållen ränta	125	77
Erlagd ränta	-5 603	-4 453
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 797	3 497
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	223	309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	323	-794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 342	3 011
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-224	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 100	-3 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 100	-3 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	18	-89
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 452	6 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 470	6 452

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B

AL ll
AA ZR
AQ

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 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	120 år
Fastighetsförbättringar	5 - 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 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.

B

AE ll
AA AR
AR.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	12 676	10 685
Hysesintäkter, lokaler	1 255	1 185
Kabel-TV/Bredband	347	347
Parkeringsbolag	2 317	2 440
Vatten	467	404
El	806	994
Övriga intäkter	104	118
Summa	17 972	16 174

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
GA ÅG och EG intäkter	401	389
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	408
Övriga intäkter	0	11
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	8
Övriga rörelseintäkter	1	2
Summa	402	818

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	260	264
Besiktning och service	520	310
Städning	197	203
Trädgårdsarbete	98	100
Snöskottning	76	130
Summa	1 151	1 007

B

AL
AH RR AL

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	66	0
Bostäder	-8	16
Soprum/miljöanläggning	0	49
Dörrar och lås/porttele	164	79
Övriga gemensamma utrymmen	24	39
Vatten	9	20
Värme	59	50
Ventilation	154	42
El	13	9
Hissar	248	166
Tak	0	1
Försäkringsärenden/vattenskada	37	0
Summa	767	471

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	65	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	125
Vatten	327	0
Värme	297	0
Ventilation	0	91
Hissar	16	147
Summa	705	363

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 275	1 514
Återbetalning elstöd	0	230
Uppvärmning	1 043	997
Vatten	439	365
Sophämtning	229	192
Summa	2 987	3 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	20	45
Fastighetsförsäkringar	184	192
Bredband/Kabeltv	377	379
Fastighetsskatt	117	117
Hyra, parkering/garage	2 799	2 628
Summa	3 497	3 362

B
AK M
AA 78 AA

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	23	11
Övriga förvaltningskostnader	73	86
Juridiska kostnader	158	75
Revisionsarvoden	88	72
Ekonomisk förvaltning	194	172
Konsultkostnader	67	2
Summa	602	419

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	287	158
Löner, arbetare	12	0
Sociala avgifter	90	42
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	390	200

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 605	4 444
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	5 606	4 445

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "ll", "PA", "R", and "AR".

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115 924	1 115 924
Årets inköp	224	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 116 148	1 115 924
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 508	-30 213
Årets avskrivning	-5 296	-5 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 803	-35 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 075 344	1 080 416
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>481 726</i>	<i>481 726</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	525 400	525 400
Taxeringsvärde mark	316 344	316 344
Summa	841 744	841 744

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	22
Skattefordringar	1	0
Nabo Klientmedelskonto	3 084	2 602
Borgo	311	355
Avräkningskonto, eko. förvaltning	7	4
Summa	3 404	2 983

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	816	739
Försäkringspremier	47	45
Bredband	0	62
Förvaltning	50	47
Inkomsträntor	0	14
Summa	912	907

B

AK ll
12. R A

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	4,08 %	37 088	37 088
Stadshypotek	2025-03-30	4,20 %	35 988	35 988
Stadshypotek	2027-03-30	3,48 %	32 513	32 513
Stadshypotek	2025-06-30	2,90 %	35 213	38 313
Summa			140 800	143 900
Varav kortfristig del			71 200	73 925

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 300 tkr.

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	44	30
Städning	0	13
El	155	174
Uppvärmning	119	149
Vatten	76	57
Löner	240	114
Sociala avgifter	80	36
Utgiftsräntor	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 386	1 362
Beräknat revisionsarvode	25	25
Summa	2 127	1 959

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	170 050	170 050

B

AK ll
A 85
70

Underskrifter

Stockholm, 2025-04-09

Ort och datum

Omid Azad

Omid Azad
Ordförande

Kjell Pettersson

Kjell Pettersson
Kassör

Lena Lindberger

Lena Lindberger
Sekreterare

Arman Roy

Arman Roy
Styrelseledamot

Asghar Farahani

Asghar Farahani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh

Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5, org.nr 769621-9224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 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 för föreningen.

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 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.

B

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 Kajen 5 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 betryggande sätt.

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 överträdelse 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.

Stockholm den 11 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor