

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Kajan i Värnamo**  
769621-5289

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kajan i Värnamo intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värnamo 2025-05-14



Styrelseordförande

## Revisionsberättelse

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Kajan i Värnamo  
Org.nr 769621-5289

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kajan i Värnamo för år 2024.

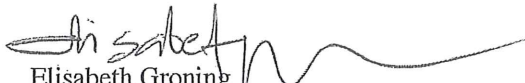
Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Värnamo den 12 maj 2025

  
Elisabeth Groning  
Redovisningskonsult

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajan i Värnamo, 769621-5289, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

#### Information om verksamheten

Föreningen äger Kajan 19, Värnamo. På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 18 st lägenheter.

#### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Jönköping till fullvärde.

#### Hyressättning

Avgifterna för bostäder utgjorde 2024-01-01-2024-12-31 i genomsnitt 732,04 kr per kvadratmeter (totalt 1411 m<sup>2</sup>) lägenhetsyta och år.

#### Styrelsemöten

Under året har 2 protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2024.

#### Styrelsen

Styrelseledamöter

Tommy Boman

Niklas Emanuelsson

Ann Louise Villbertsson

Laila Norén

Ann-Sofie Bergquist

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	1 277	1 162	1 034	956
Resultat efter finansiella poster	310	290	297	236
Soliditet, %	63	62	61	61

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	17 410 000	285 500	1 671 827		19 657 178
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat		211 000	289 851	309 898	309 899
Vid årets slut	17 410 000	496 500	1 961 678	309 898	19 967 077

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 961 678 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	1 750 678
Årets resultat	<u>309 899</u>
Totalt	2 060 577
Disponeras för	
till underhållsfond överföres	212 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 848 577</u>
Summa	2 060 577

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 276 947	1 161 855
Övriga rörelseintäkter		1 712	15 006
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 278 659</b>	<b>1 176 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-623 273	-545 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 620	-199 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-806 893</b>	<b>-744 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>471 766</b>	<b>432 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 567	3 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 435	-145 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 868</b>	<b>-142 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>309 898</b>	<b>289 851</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>309 898</b>	<b>289 851</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>309 898</b>	<b>289 851</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	30 528 666	30 678 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	615 760	649 380
Summa materiella anläggningstillgångar		31 144 426	31 328 046
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 144 426	31 328 046
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 902	-26 057
Övriga fordringar		20 201	14 132
Summa kortfristiga fordringar		40 103	-11 925
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		537 681	354 793
Summa kassa och bank		537 681	354 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		577 784	342 868
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		31 722 210	31 670 914

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 410 000	17 410 000
Fond för yttre underhåll		496 500	285 500
Summa bundet eget kapital		17 906 500	17 695 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 750 678	1 671 827
Årets resultat		309 898	289 851
Summa fritt eget kapital		2 060 576	1 961 678
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 967 076</b>	<b>19 657 178</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 162 165	11 543 825
Summa långfristiga skulder		11 162 165	11 543 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	-
Leverantörsskulder		131 857	19 127
Skatteskulder		56 682	54 684
Övriga skulder		361 340	361 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 089	34 760
Summa kortfristiga skulder		592 970	469 911
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 722 211</b>	<b>31 670 914</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	309 898	289 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	183 620	199 517
	493 518	489 368
Betald skatt	1 998	14 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>495 516</b>	<b>503 590</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 028	-54 109
Förändring av leverantörsskulder och övriga skulder	121 059	-16 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>564 547</b>	<b>433 274</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-265 500
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-381 660	-411 036
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-381 660</b>	<b>-676 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>182 887</b>	<b>-243 262</b>
Likvida medel vid årets början	354 794	598 056
Likvida medel vid årets slut	537 681	354 794

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillämpande av avskrivningstider:

Avskrivning för byggnad görs enligt ekonomisk plan och inventarier fem år.

### Not 2 Nettoomsättning fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	1 032 903	977 160
Inbetalda driftskostnader	222 541	163 099
Carport	21 500	21 600
<b>Summa</b>	<b>1 276 944</b>	<b>1 161 859</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	105 391	89 365
Vatten och avlopp	67 162	58 039
Renhållning och städning	39 932	33 703
Försäkringspremie	31 804	28 341
El för drift	110 765	71 474
Förbrukningsmaterial	19 988	28 838
Reparation och underhåll	167 508	159 527
Datakommunikation	35 043	31 231
Ersättning till revisor	12 313	14 000
Bankkostnader	950	2 869
Fastighetsavgift	29 340	27 342
Övriga kostnader	3 077	335
<b>Summa</b>	<b>623 273</b>	<b>545 064</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 497 416	32 497 416
	<u>32 497 416</u>	<u>32 497 416</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 818 750	-1 668 750
-Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
	<u>-1 968 750</u>	<u>-1 818 750</u>

Redovisat värde vid årets slut **30 528 666** **30 678 666**

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 775	119 775
Vid årets slut	119 775	119 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 775	-119 775
Vid årets slut	-119 775	-119 775
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	793 489	793 489
Vid årets slut	793 489	793 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 109	-94 592
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-33 620	-49 517
Vid årets slut	-177 729	-144 109
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>615 760</b>	<b>649 380</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 355 465	9 737 125
	<b>9 355 465</b>	<b>9 737 125</b>


### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

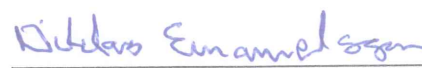
#### Ställda säkerheter


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 100 000	15 100 000
	15 100 000	15 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 100 000</b>	<b>15 100 000</b>

## Underskrifter


Värnamo

 14/5  
\_\_\_\_\_  
Tommy Boman Datum  
Styrelseordförande

 14/5-25  
\_\_\_\_\_  
Niklas Emanuelsson Datum  
Styrelseledamot

 14/5-25  
\_\_\_\_\_  
Ann-Louise Vilbertsson Datum  
Styrelseledamot

 14/5-25  
\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Bergquist Datum  
Styrelseledamot

  
\_\_\_\_\_  
Laila Norén Datum  
Styrelseledamot