

Årsredovisning 2024

Brf Kaj 33

769612-7849



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 33

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2005-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-03 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
Torrdockan 4	2006	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 680 kvm och 2 lokaler om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 8127 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven-Gunnar Lindersson	Ordförande
Gunilla Sandgren	Styrelseledamot
Kerstin Christin Holst	Styrelseledamot
Lars Liljedahl	Styrelseledamot
Olof Olsson	Styrelseledamot
Dzevad Mulabdic	Suppleant
Håkan Johannessson	Suppleant
Maja Maslac	Suppleant

Valberedning

Lars Jönsson
Martin Appelfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighets och trädgårdsskötsel	Nabo
Brandskydd	Kidde/Firesafe
Städning	Ultra Clean
Hiss	Kone
Portsystem	Sydantenn
Fjärrvärme	Eon
El	Eon
TV och bredband	Telia
Mat och restavfall	VA syd
Återvinning	Ragnsell
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torrdockan, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar belysning och snöröjning på kajen mot marinan och gemensamma ytor som parkeringsplatser utomhus mellan föreningarna som ingår i samfälligheten och gång/cykelbanor närmast Dockan..

Övrig verksamhetsinformation

Under året hade föreningen en sommarfest och ett glöggmingel.

Golvet i miljörum Krankajen 36 målades om.

Hyresavtalet för lokalen Krankajen 30 sades upp och lokalen står nu tom tills ny hyresgäst har hittats.

Trädgården fick en upprustning med nya växter, omplanteringar och nytt gräs.

Samtliga låskolvar mellan trapphus och garage byttes ut av vår styrelsemedlem Håkan Johannesson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån hos Swedbank har amorterats med 1 000 000 kr.

En avbokningsavgift på 150 kr har införts från 2024-06-01 för avbokning av gästlägenheten inom 7 dagar från bokat datum.

Ett lån hos Swedbank om 21 170 000 kr löpte ut 2024-06-19 och lades på 3-månaders rörligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Avtalet för ekonomisk förvaltning med Nabo har omförhandlats och ger ca 10 000 kr i kostnadsminskning.

Städavtalet med UltraClean har sagts upp per den 28/2 2025. Istället har ett avtal upprättats med Städmästarna.

Avtalet med Nabo för Fastighetsförvaltning har sagts upp. Ett nytt avtal har upprättats med Nabo för teknisk fastighetsskötsel utan markskötsel. Avtal för markskötsel upphandlas separat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 369 062	6 210 940	5 281 161	5 175 645
Resultat efter fin. poster	-22 602	-112 850	-967 378	-584 963
Soliditet (%)	70	69	69	69
Yttre fond	5 373 396	3 697 559	3 832 596	3 896 379
Taxeringsvärde	197 660 000	197 660 000	197 660 000	171 575 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	777	651	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	77,7	81,5	78,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 450	11 638	11 677	11 926
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 412	9 568	9 600	9 804
Sparande per kvm totalyta, kr	189	172	145	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	59	87	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	83	59	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	25	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	173	170	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,23	1,44	0,99
Räntekänslighet (%)	14,06	15,09	17,94	19,48

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 403 655 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

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans. Främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 489 360	-	-14 860	100 474 500
Upplåtelseavgifter	79 626 404	-	14 860	79 641 264
Fond, yttre underhåll	3 697 559	-	1 675 837	5 373 396
Balanserat resultat	-4 297 640	-112 850	-1 675 837	-6 086 328
Årets resultat	-112 850	112 850	-22 602	-22 602
Eget kapital	179 402 832	0	-22 602	179 380 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 086 328
Årets resultat	-22 602
Totalt	-6 108 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 213
Balanseras i ny räkning	-7 667 716
	-6 108 929

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	6 369 062	6 210 940
Övriga rörelseintäkter	3	14 995	418 204
Summa rörelseintäkter		6 384 057	6 629 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 601 587	-3 048 647
Övriga externa kostnader	9	-273 008	-259 319
Personalkostnader	10	-184 060	-218 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 517 364	-1 510 872
Summa rörelsekostnader		-4 576 019	-5 036 860
RÖRELSERESULTAT		1 808 038	1 592 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 471	33 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 894 110	-1 738 164
Summa finansiella poster		-1 830 639	-1 705 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 602	-112 850
ÅRETS RESULTAT		-22 602	-112 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	252 158 365	253 669 237
Maskiner och inventarier	13	58 432	129 848
Summa materiella anläggningstillgångar		252 216 797	253 799 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 216 797	253 799 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 725	30 178
Övriga fordringar	14	2 872 228	2 775 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 327	120 508
Summa kortfristiga fordringar		3 029 280	2 925 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 714 504	1 677 537
Summa kassa och bank		1 714 504	1 677 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 743 784	4 603 274
SUMMA TILLGÅNGAR		256 960 581	258 402 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 115 764	180 115 764
Fond för yttre underhåll		5 373 396	3 697 559
Summa bundet eget kapital		185 489 160	183 813 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 086 328	-4 297 640
Årets resultat		-22 602	-112 850
Summa fritt eget kapital		-6 108 929	-4 410 491
SUMMA EGET KAPITAL		179 380 231	179 402 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	44 030 000	44 030 000
Summa långfristiga skulder		44 030 000	44 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 465 000	33 725 000
Leverantörsskulder		165 822	152 974
Skatteskulder		17 851	32 828
Övriga kortfristiga skulder		33 687	49 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	867 990	1 009 523
Summa kortfristiga skulder		33 550 350	34 969 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 960 581	258 402 358

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 808 038	1 592 284
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 517 364	1 510 872
	3 325 402	3 103 156
Erhållen ränta	63 471	33 029
Erlagd ränta	-2 036 136	-1 623 242
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 352 736	1 512 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 373	-44 018
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 774	-293 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 394 137	1 175 782
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-129 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-129 848
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	134 137	785 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 452 209	3 666 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 586 346	4 452 209

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 33 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	0,88 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 831 500	4 645 668
Hysesintäkter, lokaler	167 640	188 916
Hysesintäkter, p-platser	722 938	739 511
Kabel-TV/Bredband	206 540	202 240
El	407 206	405 705
Övriga intäkter	33 238	28 900
Summa	6 369 062	6 210 940

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	10
Elprisstöd	0	250 550
Övriga intäkter	15 000	164 744
Övriga rörelseintäkter	0	2 900
Summa	14 995	418 204

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 332	97 270
Städning	102 658	96 809
Besiktning och service	190 434	183 631
Trädgårdsarbete	86 000	85 241
Snöskottning	24 160	21 060
Övrigt	3 125	0
Summa	493 709	484 011

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	233	557
Underhåll	5 288	0
Bostäder	1 276	0
Bostäder VVS	638	0
Trapphus/port/entr	2 277	0
Soprum/miljöanläggning	3 475	0
Dörrar och lås/porttele	25 968	26 509
VA	7 567	135 098
Värme	394	0
Ventilation	3 224	7 356
El	23 851	4 420
Hissar	3 395	36 857
Tak	0	78 948
Balkonger	4 425	0
Gård/markytor	8 902	0
Garage och p-platser	45 981	978
Summa	136 893	290 723

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	30 250	0
Fönster	10 963	0
Summa	41 213	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	487 136	476 689
Återbetalning elstöd	0	183 367
Uppvärmning	579 523	677 489
Vatten	271 814	248 169
Sophämtning	53 275	103 130
Summa	1 391 748	1 688 843

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	89 415	84 588
Övrigt	17 492	58 860
Bredband/Kabeltv	223 164	240 689
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Samfällighet	16 000	13 500
Fastighetsskatt	188 891	187 434
Summa	538 025	585 071

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	17 037	26 104
Programvaror	0	4 207
Övriga förvaltningskostnader	117 399	79 524
Revisionsarvoden	25 500	29 500
Ekonomisk förvaltning	113 072	112 776
Konsultkostnader	0	7 209
Summa	273 008	259 319

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	12 160	60 522
Summa	184 060	218 022

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 893 887	1 737 847
Övriga räntekostnader	223	317
Summa	1 894 110	1 738 164

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 435 992	270 435 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 435 992	270 435 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 766 755	-15 255 883
Årets avskrivning	-1 510 872	-1 510 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 277 627	-16 766 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 158 365	253 669 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 200 000</i>	<i>100 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 200 000	144 200 000
Taxeringsvärde mark	53 460 000	53 460 000
Summa	197 660 000	197 660 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående*	129 848	0
Omklassificering	-64 924	129 848
Utgående anskaffningsvärde	64 924	129 848
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-6 492	0
Utgående avskrivning	-6 492	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 432	129 848

* Beloppet blev dubbelbokfört 2023 därav korrigering av anskaffningsvärde.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	386	379
Nabo Klientmedelskonto	1 781 138	1 704 882
Borgo	1 090 704	1 069 790
Summa	2 872 228	2 775 051

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 598	55 750
Fastighetsskötsel	0	6 663
Försäkringspremier	30 416	28 583
Förvaltning	25 313	29 512
Summa	116 327	120 508

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2031-03-25	1,47 %	19 030 000	19 030 000
Swedbank	2025-04-28	3,37 %	11 295 000	12 555 000
Swedbank	2025-06-28	3,38 %	21 170 000	21 170 000
SEB	2027-01-28	1,22 %	25 000 000	25 000 000
Summa			76 495 000	77 755 000
Varav kortfristig del			32 465 000	33 725 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 195 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685	6 452
El	55 476	57 387
Uppvärmning	87 943	75 548
Utgiftsräntor	143 663	285 689
Vatten	23 257	21 382
Löner	29 362	7 350
Sociala avgifter	9 226	26 990
Förutbetalda avgifter/hyror	493 378	504 475
Beräknat revisionsarvode	25 000	24 250
Summa	867 990	1 009 523

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetmötet beslutades att avgiften lämnas oförändrad för 2025. Nytt avtal för markskötsel förhandlades fram med Gröna Gården och gäller från april 2025.

Underskrifter

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

Malmö

Gunilla Sandgren
Styrelseledamot

Kerstin Christin Holst
Styrelseledamot

Lars Liljedahl
Styrelseledamot

Olof Olsson
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Lindersson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 13:24

DOCUMENT ID:

SkxOFxuqCyl

ENVELOPE ID:

SJzDYIOq0kg-SkxOFxuqCyl

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 33, 769612-7849 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ÅKE KENNETH LILJEDAHL lars.liljedahl1@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:34 14.04.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.21.135
2. KURT SVEN-GUNNAR LINDERSSON svenlinderson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:53 14.04.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.21.106
3. Per Lennart Olof Olsson olofolsson@me.com	Signed Authenticated	14.04.2025 20:32 14.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.156.73
4. GUNILLA SANDGREN sandgren.gunilla@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 05:51 15.04.2025 05:39	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.209.225
5. Kerstin Christin Holst christinholst@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:20 15.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.250.146
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	15.04.2025 11:34 15.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.159

* 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 33, org.nr 769612-7849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kaj 33 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 tryggt 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
- 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 13:24

DOCUMENT ID:

HyG0te_90ke

ENVELOPE ID:

HkXPFe0cAJL-HyG0te_90ke

DOCUMENT NAME:

24 BRF Kaj 33 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	15.04.2025 11:35	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	15.04.2025 11:34	Low	IP: 213.115.249.146

* 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