

Årsredovisning 2024

Brf Kajen Ett

769625-6341



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen Ett

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. 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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Stadgar registrerades 2024-12-09 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
Sannegården 70:1	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten var under 2024 försäkrad via Folksam men sedan december 2024 är fastigheten försäkrad hos if genom försäkringsförmedlare Gallagher.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 5 737 kvm och 3 lokaler om 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 7405 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Pilbratt	Ordförande	
Lars Peter Bergqvist	Styrelseledamot	Avgått 2024-12-31
Johanna Strindberg	Styrelseledamot	
Mats Hultin	Styrelseledamot	
Patrik Johannessson	Styrelseledamot	
Kenneth Burstedt	Suppleant	
Per Gabrielson	Suppleant	
Jan Anders Edenholt	Suppleant	
Katarina Elisabeth Sandberg	Suppleant	

Valberedning

Thomas Rylander
Kristina Tharing

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Victor Lindelöf Revisor R3 Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-17 avseende stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll och förstärkning av bilhissar
Installerat övervakningskameror i 65:an
Installerat ny dörrautomatik
- 2022** ● Installation av laddstolpar i garagen

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av stammar
Byte av terrasstrall

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och lokalvård	GUAB
Service av bilhissar	Vinga Hiss
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sopsug	Eriksbergs Samfällighetsförening

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

Andelstal

Samtliga lägenheter i föreningen har andelstal 1 som är till för att täcka drift- och underhållskostnader.

Vid föreningens bildande erbjöds köparna tre olika finansieringslösningar vilket resulterade i differentierade andelstal. De differentierade andelstalen benämns vanligtvis som andelstal 2.

Det fanns möjlighet att betala hela insatsbeloppet alternativt att genom föreningen låna 300 000 kr alternativt 600 000 kr vid upplåtelse av lägenheterna . De köpare som belånade lägenheten genom föreningen vid upplåtelsen tilldelade lägenheten en andel av låneskulden som föreningen tog upp, andelstal 2.

Respektive innehavare av en lägenhet med andelstal 2 betalar månadsvis in á-conto för sin del av räntekostnader och amortering för det/de lån som tillhör andelstal 2 vilket avräknas årsvis.

Det finns möjlighet att betala av sin lägenhets del av andelstal 2 och nästa tillfälle är i samband med det ena lånets förfallodag i februari 2027.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi arbetat med att utveckla styrelsens information och kommunikation via Egrannar.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll är genomförd och dokumenterat godkänd.

Styrelsen har tagit fram erbjudande till medlemmar som vill sätta in digitala lås.

Yttre rengöring har utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft möjlighet att göra en extraamortering om 4 miljoner kronor i syfte att minska de löpande räntekostnaderna vilket också förbättrar föreningens nyckeltal.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året upphandlat ny fastighetsförsäkring genom försäkringsförmedlaren Gallagher. Den nya försäkringen heter Trygg Brf och försäkringsgivare är if. Utöver försäkringen har en ny leverantör för personhissar (Vinga Hiss) upphandlats samt att ett nytt elavtal med Göteborg Energi tecknats.

Övriga uppgifter

Vi har överklagat Miljöförvaltningens beslut om att vi skulle tvingas stänga av ventilation vid tömning, vilket skulle medföra kostnader för föreningen.

Vi har via jurist vidtagit åtgärder gentemot PEAB för att få återstående besiktningsfel åtgärdade.

En av föreningens hyresgäster gick i konkurs i december 2024. Styrelsen har arbetat för att hitta ny hyresgäst och från och med 2025-03-12 har vi ny hyresgäst i lokalen. Styrelsens bedömning är att eventuellt hyresbortfall kommer att vara begränsat och därmed få begränsad påverkan på föreningens ekonomi.

Toyfans har tecknat nytt kontrakt för den lokal de förhyr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 066 175	4 726 725	3 960 563	4 299 228
Resultat efter fin. poster	-1 547 595	-626 889	-2 599 375	-924 328
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 599 593	1 297 798	1 967 387	1 707 600
Taxeringsvärde	232 969 000	232 969 000	232 969 000	216 651 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (andelstal 1), kr	593	548	507	467
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (andelstal 1 & 2), kr	678	633	592	559
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	73,8	77,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt andelstal 1	5 035	5 748	5 748	5 748
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt andelstal 2 snitt, 4 471 kvm	6 727	6 763	6 798	6 833
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 278	11 018	11 045	11 073
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 963	8 536	10 713	10 740
Sparande per kvm totalyta, kr	72	206	68	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	68	140	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	57	65	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	148	231	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	1,07	1,03	0,98
Räntekänslighet (%)	15,16	17,39	18,66	-

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 429 934 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 negativa resultat ryms inom årets avskrivningar och förklaras av oväntade reparationer på föreningens bilhissar samt ökade drifts- och räntekostnader. Föreningen har en stabil ekonomi där en extraamortering om fyra miljoner genomförts vilket kommer sänka räntekostnaderna kommande år varför kassaflödet för året är negativt. Styrelsen följer löpande upp ekonomin i föreningen och vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	271 503 000	-	-	271 503 000
Upplåtelseavgifter	18 300 000	-	-	18 300 000
Fond, yttre underhåll	1 297 798	-	301 795	1 599 593
Balanserat resultat	-8 404 899	-626 889	-301 795	-9 333 583
Årets resultat	-626 889	626 889	-1 547 595	-1 547 595
Eget kapital	282 069 010	0	-1 547 595	280 521 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 333 583
Årets resultat	-1 547 595
Totalt	-10 881 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	958 079
Att från yttre fond i anspråk ta	-97 879
Balanseras i ny räkning	-11 741 378
	-10 881 178

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	5 066 175	4 726 725
Övriga rörelseintäkter	3	32 450	196 018
Summa rörelseintäkter		5 098 625	4 922 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 167 720	-2 481 148
Övriga externa kostnader	9	-319 504	-267 167
Personalkostnader	10	-164 799	-132 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 980 706	-2 004 648
Summa rörelsekostnader		-5 632 729	-4 885 191
RÖRELSERESULTAT		-534 104	37 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 912	13 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 085 403	-677 833
Summa finansiella poster		-1 013 491	-664 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 547 595	-626 889
ÅRETS RESULTAT		-1 547 595	-626 889

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	337 959 356	339 889 866
Maskiner och inventarier	13	401 616	451 812
Summa materiella anläggningstillgångar		338 360 972	340 341 678
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		338 360 972	340 341 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 970	87 080
Övriga fordringar	14	2 589	103 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 574	101 089
Summa kortfristiga fordringar		244 133	291 711
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 526 414	6 192 033
Summa kassa och bank		2 526 414	6 192 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 770 547	6 483 744
SUMMA TILLGÅNGAR		341 131 518	346 825 422

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 803 000	289 803 000
Fond för yttre underhåll		1 599 593	1 297 798
Summa bundet eget kapital		291 402 593	291 100 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 333 583	-8 404 899
Årets resultat		-1 547 595	-626 889
Summa fritt eget kapital		-10 881 178	-9 031 788
SUMMA EGET KAPITAL		280 521 415	282 069 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 052 000	45 168 000
Övriga långfristiga skulder		10 094	76 437
Summa långfristiga skulder		34 062 094	45 244 437
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 910 330	18 041 750
Leverantörsskulder		405 251	204 852
Skatteskulder		3 004	86 940
Övriga kortfristiga skulder		344 868	351 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	884 556	826 955
Summa kortfristiga skulder		26 548 009	19 511 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 131 518	346 825 422

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-534 104	37 552
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 980 706	2 004 648
Omklassificering	0	43 140
	1 446 602	2 085 340
Erhållen ränta	71 912	13 391
Erlagd ränta	-1 014 152	-678 592
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	504 362	1 420 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 578	93 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 203	92 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 144	1 606 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 247 420	-158 000
Depositioner	-66 343	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 313 763	-158 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 665 619	1 448 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 192 033	4 743 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 526 414	6 192 033

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen Ett 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 el och vatten.

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 år
Maskiner och inventarier	10 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 780 940	2 528 046
Årsavgifter andelstal 2	485 189	485 182
Hysesintäkter, lokaler	413 844	399 710
Hysesintäkter, p-platser	847 150	767 250
Intäktsreduktion	-41 670	-4 147
Vatten	111 662	111 059
El	400 404	406 799
Laddboxar	68 656	32 826
Summa	5 066 175	4 726 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 732	11 197
Pantförskrivningsavgift	1 985	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	23 420	876
Fjärrkontroll garage	0	5 000
Elprisstöd	0	178 945
Summa	32 450	196 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	277 802	249 488
Besiktning och service	182 843	175 729
Ventilationskontroll OVK	56 905	0
Underhållsplan	36 750	0
Brandskydd	57 653	6 151
Trädgårdsarbete	70 864	43 145
Snöskottning	36 449	26 339
Övrigt	14 728	16 031
Summa	733 993	516 883

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-2 289	932
Underhåll	1 231	23 064
Lokaler	1 382	47 360
Soprum/miljöanläggning	-2 212	529
Dörrar och lås/porttele	214 622	10 173
Övriga gemensamma utrymmen	40 863	0
VA	8 246	34 567
Värme	18 124	4 933
Ventilation	50 271	67 392
El	2 485	0
Hissar	310 000	109 159
Balkonger	2 231	0
Gård/markytor	0	1 437
Garage och p-platser	0	11 562
Summa	644 953	311 109

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	73 805
Ventilation	52 777	0
Garage och p-platser	45 102	0
Summa	97 879	73 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	467 487	503 987
Uppvärmning	528 654	421 782
Vatten	195 573	171 121
Sophämtning	7 105	2 536
Summa	1 198 819	1 099 426

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60 421	49 899
Kabel-TV	240 864	246 396
Arvode teknisk förvaltning	3 045	0
Samfällighet	108 055	103 940
Fastighetsskatt	79 690	79 690
Summa	492 075	479 925

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 079	1 069
Övriga förvaltningskostnader	70 364	100 268
Juridiska kostnader	112 677	21 875
Revisionsarvoden	27 267	28 498
Ekonomisk förvaltning	99 747	89 625
Konsultkostnader	0	18 461
Medlems- & föreningsavg	7 370	7 370
Summa	319 504	267 167

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	100 616
Sociala avgifter	21 549	31 613
Summa	164 799	132 229

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 081 987	675 401
Övriga räntekostnader	3 416	2 432
Summa	1 085 403	677 833

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 289 959	355 289 959
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 289 959	355 289 959
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 400 093	-13 445 641
Årets avskrivning	-1 930 510	-1 954 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 330 603	-15 400 093
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	337 959 356	339 889 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>124 800 000</i>	<i>124 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 600 000	153 600 000
Taxeringsvärde mark	79 369 000	79 369 000
Summa	232 969 000	232 969 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	502 008	502 008
Utgående anskaffningsvärde	502 008	502 008
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 196	0
Avskrivningar	-50 196	-50 196
Utgående avskrivning	-100 392	-50 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	401 616	451 812

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 589	10 635
Övriga fordringar	0	92 907
Summa	2 589	103 542

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 148	46 021
Försäkringspremier	32 473	46 702
Förvaltning	9 953	8 366
Summa	183 574	101 089

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2030-02-28	1,15 %	19 210 000	19 368 000
SEB	2027-02-28	0,95 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2025-04-25	3,32 %	6 855 500	8 900 000
Swedbank	2025-04-25	3,32 %	6 938 830	8 983 750
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	2,06 %	10 958 000	10 958 000
Summa			58 962 330	63 209 750
Varav kortfristig del			24 910 330	18 041 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 672 330 kr.

Av föreningens totala låneskuld per 2024-12-31 är 30 078 000 kr (30 236 000 kr) tillhörande andelstal 2.

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	1 421	604
El	64 285	65 212
Uppvärmning	63 921	64 786
Utgiftsräntor	120 490	49 239
Vatten	19 429	11 662
Styrelsearvode	143 250	159 800
Sociala avgifter	34 000	50 209
Förutbetalda avgifter/hyror	408 760	395 443
Beräknat revisionsarvode	29 000	30 000
Summa	884 556	826 955

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 400 000	65 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter styrelsens årliga översyn av ekonomin i föreningen har beslut fattats om en höjning av avgiftsnivån för andelstal 1 med 5 procent från och med 1 januari 2025. Styrelsen har också tagit beslut om en avgiftsökning till 1500:-/år för de medlemmar som innehar extraförråd.

Underskrifter

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

Göteborg

Göran Pilbratt
Ordförande

Johanna Strindberg
Styrelseledamot

Mats Hultin
Styrelseledamot

Patrik Johannesson
Styrelseledamot

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

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 11:15

DOCUMENT ID:

rysoQssRJg

ENVELOPE ID:

SyeqoQsiA1e-rysoQssRJg

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen Ett, 769625-6341 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK JOHANNESSON johannesson.patrik@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:39 15.04.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.5.106
2. GÖRAN PILBRATT gipil@pm.me	Signed Authenticated	17.04.2025 12:25 16.04.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.232
3. MATS HULTIN mats.hultin@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:55 23.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.213.166
4. JOHANNA STRINDBERG johanna_strindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 18:01 02.05.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.182.89
5. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3gbg.se	Signed Authenticated	03.05.2025 08:23 03.05.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.186.130

* 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 Brf Kajen Ett
Org.nr. 769625-6341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajen Ett för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajen Ett för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 11:15

DOCUMENT ID:

SJWsimsiAyl

ENVELOPE ID:

HJW5sXojR1g-SJWsimsiAyl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - BRF Kajen Ett.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Victor Lindelöf	 Signed	03.05.2025 08:23	eID	Swedish BankID
victor.lindelof@r3gbg.se	Authenticated	03.05.2025 08:22	Low	IP: 195.178.186.130

* 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