

Årsredovisning för

Brf Kajaken

769613-9018

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Kassaflödesanalys

6

Noter

7-10

Underskrifter

11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajaken, 769613-9018, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Om föreningen och fastigheten

Fastighetsbeteckning - Kommendörkaptenen 2

Förvärv - 2007

Kommun - Malmö

Försäkring - Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning - Byggnaden värms upp av fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2006-07 och består av ett flerbostadshus med 18 bostadsrätter inkl. 3 radhus.

Fastighetens värderår är 2007.

Lägenheternas totala area (BOA) uppgår till 1920 kvm.

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 18 stycken.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Styrelsen

Peter Hansson

Eva Norström

Henrik Karlsson

Madleine Krokstade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styranordningen till garageporten och fjärrkontrollerna har bytts ut.

Pergolan på innergården har renoverats.

Underhåll på fördelarskåp för vattenanslutningar.

En lägenhetsförsäljning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 484 070	1 517 348	1 482 574
Resultat efter finansiella poster	-801 672	-350 170	-305 650
Soliditet, %	68	69	68
Sparande per kvm	118	214	237
Årsavgift per kvm	657	670	670
Skuldsättning per kvm	9 744	9 744	9 744
Energikostnad per kvm	212	249	179
Räntekänslighet	15	15	15

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	45 031 100	930 055	-4 698 893
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		141 000	-141 000
Årets resultat			-801 672
Vid årets slut	45 031 100	1 071 055	-5 641 565

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 839 893
Årets resultat	-801 671
Totalt	-5 641 564
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3% av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll	141 000
Anspråktagande av yttre fond	-299 260
Balanseras i ny räkning	-5 483 304
Summa	-5 641 564

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 484 070	1 517 348
Övriga rörelseintäkter		3 890	-
Summa rörelseintäkter		1 487 960	1 517 348
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-694 119	-287 612
Driftskostnader	4	-557 318	-542 138
Övriga externa kostnader	5	-100 964	-92 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 111	-762 111
Summa rörelsekostnader		-2 114 512	-1 684 628
Rörelseresultat		-626 552	-167 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 749	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 869	-182 891
Summa finansiella poster		-175 120	-182 890
Resultat efter finansiella poster		-801 672	-350 170
Årets resultat		-801 672	-350 170

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 336 617	57 967 478
Inventarier, verktyg och installationer	7	262 500	393 750
Summa materiella anläggningstillgångar		57 599 117	58 361 228
Summa anläggningstillgångar		57 599 117	58 361 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-22	29 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 809	28 798
Summa kortfristiga fordringar		34 787	58 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 838 785	1 801 806
Summa kassa och bank		1 838 785	1 801 806
Summa omsättningstillgångar		1 873 572	1 860 233
SUMMA TILLGÅNGAR		59 472 689	60 221 461

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 031 100	45 031 100
Yttre fond		1 071 055	930 055
Summa bundet eget kapital		46 102 155	45 961 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 839 893	-4 348 723
Årets resultat		-801 672	-350 170
Summa fritt eget kapital		-5 641 565	-4 698 893
Summa eget kapital		40 460 590	41 262 262
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 708 741	18 708 741
Summa långfristiga skulder		18 708 741	18 708 741
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	11 101
Skatteskulder		52 836	50 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 522	188 731
Summa kortfristiga skulder		303 358	250 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 472 689	60 221 461

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-801 672	-350 170
Avskrivningar	762 111	762 111
	<u>-39 561</u>	<u>411 941</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 561	411 941
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 640	-26 199
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52 900	12 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 979	397 938
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	36 979	397 938
Likvida medel vid årets början	1 801 806	1 403 868
Likvida medel vid årets slut	1 838 785	1 801 806

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.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.
Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Fodringar

Fodringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Garage	156 150	133 900
Årsavgifter	1 262 317	1 286 586
Kabel-TV	65 603	62 424
Överlåtelseavgifter	-	-
Övrigt	-	34 438
Summa	1 484 070	1 517 348

Not 3 Underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	50 457	16 017
Fastighetservice	89 500	107 760
Dörrar	80 762	11 045
Hiss	13 406	1 650
Planerat underhåll	299 260	10
Löpande underhåll	158 451	-
Övrigt	2 283	151 140
Summa	694 119	287 622

Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnad	119 608	122 735
Värmekostnad	223 190	220 851
Vatten o avlopp	66 091	60 712
Soptömning	24 797	24 947
Samfälligheter	-	18 300
Försäkring	28 798	26 967
Kabel TV/Bredband	62 424	67 626
Snöröjning	7 230	-
Övrigt	25 180	-
Summa	557 318	542 138

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga kostnader	6 829	8 638
Revision	17 000	18 438
Möten	-	-
Förbrukningsmaterial	1 109	444
Förvaltningskostnad	45 870	35 000
Förvaltningskostnader övrigt	-	1 160
Fastighetskatt	27 013	25 823
Bankkostnader	3 143	3 264
Summa	100 964	92 767

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 413 121	58 413 121
	58 413 121	58 413 121
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 395 643	-5 764 782
-Årets avskrivning enligt plan	-630 861	-630 861
Mark	5 950 000	5 950 000
	-1 076 504	-445 643
Redovisat värde vid årets slut	57 336 617	57 967 478
Taxeringsvärde byggnader:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 000 000	16 000 000

Fastighetsbeteckning: Kommendörskaptenen 2
Fastigheten består av 18 lägenheter med en boyta av 1 920 kvm

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	656 250	656 250
Vid årets slut	656 250	656 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 500	-131 250
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-131 250	-131 250
Vid årets slut	-393 750	-262 500
Redovisat värde vid årets slut	262 500	393 750

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31	Villkorsändring
SEB 1,36%	5 832 471	5 832 741	2024-02-28
SEB 0,76%	6 438 000	6 438 000	2025-02-28
SEB 0,84%	6 438 000	6 438 000	2025-08-28
Summa	18 708 471	18 708 741	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000

Underskrifter

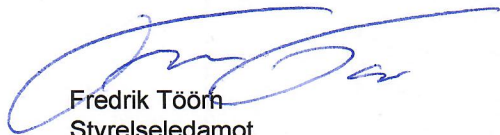
Malmö 2024



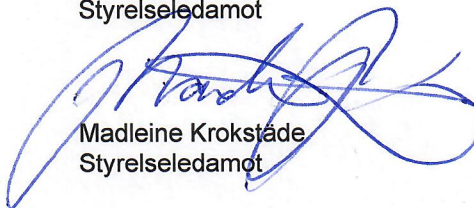
Eva Norström
Styrelseordförande



Peter Hansson
Styrelseledamot



Fredrik Töörn
Styrelseledamot



Madleine Krokstade
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -



Av föreningen vald revisor
Mikael Adler