

Årsredovisning för

Brf Kajaken

769613-9018

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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

Eva Norström
Madleine Krokstade
Fredrik Töörn

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

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 703 095	1 484 070	1 517 348
Resultat efter finansiella poster	-984 742	-801 672	-350 170
Soliditet, %	67	68	69
Sparande per kvm	-116	118	214
Årsavgift per kvm	784	657	670
Skuldsättning per kvm	9 744	9 744	9 744
Energikostnad per kvm	231	212	249
Räntekänslighet	12	15	15

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	45 031 100	1 071 055	-5 641 564
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		141 000	-141 000
Anspråktagande av yttre fond		-299 260	299 260
Årets resultat			-984 743
Vid årets slut	45 031 100	912 795	-6 468 047

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 483 304
Årets resultat	-984 743
Totalt	-6 468 047
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3% av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll	141 000
Balanseras i ny räkning	-5 483 304
Summa	-5 342 304

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 703 095	1 484 070
Övriga rörelseintäkter		-	3 890
Summa rörelseintäkter		1 703 095	1 487 960
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-886 218	-694 119
Driftskostnader	4	-576 872	-557 318
Övriga externa kostnader	5	-175 277	-100 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 111	-762 111
Summa rörelsekostnader		-2 400 478	-2 114 512
Rörelseresultat		-697 383	-626 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 998	7 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 357	-182 869
Summa finansiella poster		-287 359	-175 120
Resultat efter finansiella poster		-984 742	-801 672
Årets resultat		-984 742	-801 672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 705 756	57 336 617
Inventarier, verktyg och installationer	7	131 250	262 500
Summa materiella anläggningstillgångar		56 837 006	57 599 117
Summa anläggningstillgångar		56 837 006	57 599 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 872	-
Övriga fordringar		42	-22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 965	34 809
Summa kortfristiga fordringar		58 879	34 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 675 478	1 838 785
Summa kassa och bank		1 675 478	1 838 785
Summa omsättningstillgångar		1 734 357	1 873 572
SUMMA TILLGÅNGAR		58 571 363	59 472 689

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 031 100	45 031 100
Yttre fond		912 795	1 071 055
Summa bundet eget kapital		45 943 895	46 102 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 483 304	-4 839 893
Årets resultat		-984 742	-801 672
Summa fritt eget kapital		-6 468 046	-5 641 565
Summa eget kapital		39 475 849	40 460 590
Långfristiga skulder			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	8	18 708 741	18 708 741
Summa långfristiga skulder		18 708 741	18 708 741
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 789	-
Skatteskulder		54 723	52 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 261	250 522
Summa kortfristiga skulder		386 773	303 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 571 363	59 472 689

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-984 742	-801 672
Avskrivningar	762 111	762 111
	<u>-222 631</u>	<u>-39 561</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-222 631	-39 561
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 092	23 640
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	83 416	52 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 307	36 979
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-163 307	36 979
Likvida medel vid årets början	<u>1 838 785</u>	<u>1 801 806</u>
Likvida medel vid årets slut	1 675 478	1 838 785

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Garage	141 300	156 150
Årsavgifter	1 504 573	1 262 317
Kabel-TV	57 222	65 603
Summa	1 703 095	1 484 070

Not 3 Underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning	35 224	50 457
Fastighetservice	23 751	89 500
Dörrar	1 520	80 762
Hiss	7 964	13 406
Planerat underhåll	19 875	299 260
Löpande underhåll	665 900	158 451
Övrigt	131 984	2 283
Summa	886 218	694 119

Not 4 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elkostnad	107 045	119 608
Värmekostnad	276 756	223 190
Vatten o avlopp	60 157	66 091
Soptömning	25 125	24 797
Försäkring	34 809	28 798
Kabel TV/Bredband	65 445	62 424
Snöröjning	4 175	7 230
Övrigt	3 360	25 180
Summa	576 872	557 318

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga kostnader	71 876	6 829
Revision	-	17 000
Förbrukningsmaterial	6 222	1 109
Förvaltningskostnad	66 447	45 870
Fastighetskatt	27 710	27 013
Bankkostnader	3 022	3 143
Summa	175 277	100 964

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 413 121	58 413 121
	58 413 121	58 413 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 026 504	-6 395 643
-Årets avskrivning enligt plan	-630 861	-630 861
Mark	5 950 000	5 950 000
	-1 707 365	-1 076 504
Redovisat värde vid årets slut	56 705 756	57 336 617
Taxeringsvärde byggnader:	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	656 250	656 250
Vid årets slut	656 250	656 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-393 750	-262 500
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-131 250	-131 250
Vid årets slut	-525 000	-393 750
Redovisat värde vid årets slut	131 250	262 500

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2022-12-31	Villkorsändring
SEB 3,94%	5 832 741	5 832 741	2026-02-28
SEB 0,76%	6 438 000	6 438 000	2025-08-28
SEB 0,84%	6 438 000	6 438 000	2025-08-28
Summa	18 708 741	18 708 741	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

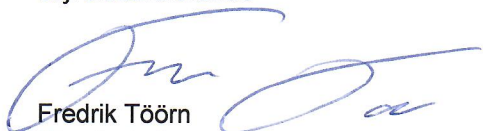
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000

Underskrifter

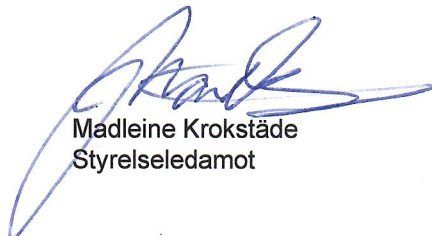
Malmö 2025-05-05



Eva Norström
Styrelseordförande



Fredrik Töörn
Styrelseledamot



Madleine Krokstade
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -



Av föreningen vald revisor
Mikael Adler