

Årsredovisning 2025

Brf Kaj 306

769635-1126



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 306

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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. 17

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 2017-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trollhättan 4, 21119 Malmö	2020	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher Brf Trygg

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 7 480 kvm och 5 lokaler om 419 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 899 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Winberg	Ordförande
Eva Andersson	Styrelseledamot
Hans Malmström	Styrelseledamot
Henrik Bergström	Styrelseledamot
Mona Biglari	Styrelseledamot
Ehsan Shalbaf	Suppleant
Erik Ljungdahl	Suppleant
Sven Gunnar Nordin	Suppleant

Valberedning

Eva-Lotta Sundin
Ganimete Xhaferi
Jasenska Mauzer Åkerlund
Karin Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Bygglov beviljat för inglasning av balkonger
- 2022** ● Tvåårsbesiktning utförd
Installation av ytterligare sex laddstationer i garaget
- 2023** ● Bänkar på innergården har slipats och trädetaljer har oljats in.
Golvytor i miljörum har målats.
OVK besiktning utförts
Fjäder till garageport utbytt
- 2024** ● Golvytor i miljörum har komplementmålats.
Möbler till innergården har köpts in
- 2025** ● Oljning lekstubbe, bänkar och lekstock
Femårsbesiktning
Samtliga routrar och TV boxar utbytta
Besiktning av tak

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Avfallshantering	VA Syd
Distribution/Service avtal TV/Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO Malmö AB
Energidistribution av El och Fjärrvärme	E.ON Kundsupport Sverige AB
Entremattor	CWS Hygiene AB
Fastighetsförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrätt	Gallagher Brf Trygg
Övervakning	Security Assistance Syd AB
SBA	Presto Brandsäkerhet AB
Service dörrar	Lås& Larm Aktuellt i Malmö AB
Service/administrationsavtal AC interna laddplatser	Mer Sweden AB
Serviceavtal hissar	KONE
Teknisk förvaltning	Sekant Fastighetsservice AB
Ventilation	Assemblin Ventilations AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Huvudfokus har som alla år varit kostnadsmedvetenhet och ekonomisk långsiktighet för föreningen. Ekonomin har analyserats med hjälp av den flerårsbudget som tidigare upprättats och som sträcker sig tio år framåt. I flerårsbudgeten har hänsyn tagits till den framtida höjningen av tomträttsavgälden och kostnad för underhåll enligt underhållsplanen. Föreningens avtal har gått igenom och nya avtal för leverans av el och TV, bredband och telefoni har ingåtts med annan leverantör och till lägre kostnad.

Räntekostnader och amorteringar:

Föreningen har fortsatt fyra lån med lika skuldbelopp och olika löptider. Ett av föreningens fyra lån har villkorsförändrats till en löptid om ett år och med ränta 2,34%. Amorteringstakten har under året fortsatt med 2,06% av den totala skulden.

Likviditet:

Föreningens likviditet är fortsatt god. Av likvida medel har 2 300 000 placerats på räntebärande konto vilket gett ränteintäkt till föreningen. Under året har, till följd av prejudicerande HD-dom, omprövning av moms från tidigare år genomförts vilket genererat återbetalning av moms med 228 075kr till föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått nytt avtal med Telia Company AB för TV, bredband och telefoni. Hastigheten för bredband har uppgraderats till 1000/1000 Mbit.

I december ingicks nytt avtal med Fortum AB för leverans av el och förhoppningen är att kostnaden blir något lägre och jämnare över tid.

Övriga uppgifter

Verksamhetsåret har till stor del präglats av att genomföra femårsbesiktning av fastigheten. Expertkompetens inom tak, fasad, fukt och bygg har anlitats för att inspektera och identifiera eventuella brister i fastigheten. Samtliga experter har deltagit i besiktningen. Brister eller fel som påtalats i besiktningen har åtgärdats förutom förstärkning utvändigt av rökassschakt som pågår och beräknas vara färdigställt under 2026.

Djuprengöring av klinker och terazzosten i trappor och trapphus har genomförts i samtliga entreer.

Målning av stål i miljörum samt dammbindning av betonggolv i källarplan har ej utförts då inspektion visat att behov inte föreligger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 972 996	8 011 799	7 466 944	7 104 269
Resultat efter fin. poster	-1 646 000	-1 985 468	-2 276 404	-1 222 544
Soliditet (%)	85	85	85	84
Yttre fond	1 631 338	1 044 373	536 158	317 398
Taxeringsvärde	281 012 000	268 711 000	268 711 000	268 711 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	779	738	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	72,7	70,3	74,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 078	9 270	9 473	9 694
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 596	8 779	8 972	9 182
Sparande / kvm totalyta, kr	306	245	208	329
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	89	84	139
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	68	67	60
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	45	40	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	202	191	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	2,66	1,89	0,81
Räntekänslighet (%)	10,16	11,87	12,83	12,84

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 417 395 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 resultat är negativt eftersom avskrivningar och driftkostnader överstiger rörelsens intäkter. Föreningen bedöms ändå kunna finansiera sin framtida verksamhet enligt plan.

Föreningen kan behöva höja avgifterna längre fram för att kunna finansiera framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	401 400 000	-	-	401 400 000
Upplåtelseavgifter	5 014 929	-	-	5 014 929
Fond, yttre underhåll	1 044 373	-	586 965	1 631 338
Balanserat resultat	-6 183 179	-1 985 468	-586 965	-8 755 612
Årets resultat	-1 985 468	1 985 468	-1 646 000	-1 646 000
Eget kapital	399 290 655	0	-1 646 000	397 644 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 755 612
Årets resultat	-1 646 000
Totalt	-10 401 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	607 205
Att från yttre fond i anspråk ta	-238 063
Balanseras i ny räkning	-10 770 754
	-10 401 612

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 972 997	8 011 799
Övriga rörelseintäkter	3	255 112	23 841
Summa rörelseintäkter		9 228 109	8 035 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 327 867	-4 000 983
Övriga externa kostnader	9	-419 100	-260 818
Personalkostnader	10	-178 098	-178 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 823 428	-3 823 428
Övriga rörelsekostnader		-21 380	0
Summa rörelsekostnader		-8 769 873	-8 263 735
RÖRELSERESULTAT		458 236	-228 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 462	104 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 167 698	-1 861 377
Summa finansiella poster		-2 104 236	-1 757 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 646 000	-1 985 468
ÅRETS RESULTAT		-1 646 000	-1 985 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	461 570 139	465 393 567
Summa materiella anläggningstillgångar		461 570 139	465 393 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		461 570 139	465 393 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 683	51 184
Övriga fordringar	13	3 386 871	2 569 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	556 145	416 844
Summa kortfristiga fordringar		4 028 700	3 037 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 345 896	2 300 000
Summa kassa och bank		2 345 896	2 300 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 374 595	5 337 181
SUMMA TILLGÅNGAR		467 944 735	470 730 749

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 414 929	406 414 929
Fond för yttre underhåll		1 631 338	1 044 373
Summa bundet eget kapital		408 046 267	407 459 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 755 612	-6 183 179
Årets resultat		-1 646 000	-1 985 468
Summa fritt eget kapital		-10 401 612	-8 168 647
SUMMA EGET KAPITAL		397 644 655	399 290 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 124 448	50 846 764
Övriga långfristiga skulder		584 115	579 740
Summa långfristiga skulder		33 708 563	51 426 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 777 665	18 484 564
Leverantörsskulder		320 658	172 876
Övriga kortfristiga skulder		111 695	82 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 381 500	1 273 479
Summa kortfristiga skulder		36 591 517	20 013 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		467 944 735	470 730 749

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	458 236	-228 096
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 823 428	3 823 428
	4 281 664	3 595 332
Erhållen ränta	63 462	104 005
Erlagd ränta	-2 098 683	-1 862 814
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 246 443	1 836 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 275	342 029
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 811	-1 076 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 365 979	1 102 484
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 429 215	-1 524 496
Depositioner	4 375	-170 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 424 840	-1 694 808
ÅRETS KASSAFLÖDE	941 139	-592 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 979 358	4 571 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 920 497	3 979 358

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 306 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 934 768	5 251 992
Hysesintäkter, lokaler	1 384 634	1 362 028
Hysesintäkter, p-platser	632 154	631 079
Övriga intäkter	187 465	104 241
Kabel-TV/Bredband	221 850	280 500
Intäktsreduktion	-20 925	0
Vatten	138 364	89 483
El	479 473	277 315
Värme	15 214	15 160
Summa	8 972 997	8 011 799

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-12	-4
Övriga intäkter	0	7 116
Försäkringsersättning	4 889	14 656
Återvunnen moms	228 075	0
Övriga intäkter, moms	18 630	0
Övriga rörelseintäkter	3 530	2 073
Summa	255 112	23 841

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	109 403	138 604
Besiktning och service	378 621	310 242
Städning	184 457	115 948
Trädgårdsarbete	43 090	7 537
Övrigt	27 125	49 537
Snöskottning	31 995	49 472
Summa	774 691	671 340

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 542	0
Försäkringsskador	0	14 656
Bostäder VVS	2 375	3 724
Trapphus/port/entr	547	0
Soprum/miljöanläggning	0	14 238
Dörrar och lås/porttele	90 317	68 058
Övriga gemensamma utrymmen	0	88 123
VA	20 544	5 766
Ventilation	3 238	6 051
El	2 813	2 163
Hissar	19 270	11 875
Garage och p-platser	15 382	8 757
Försäkringsärende/vattenskada	11 675	0
Summa	172 703	223 411

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	238 063	0
Summa	238 063	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	769 958	702 373
Uppvärmning	553 730	533 653
Vatten	363 905	357 464
Sophämtning	113 451	118 416
Summa	1 801 042	1 711 906

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 162	113 081
Tomträttsavgälder	799 692	799 692
Bredband/Kabeltv	240 393	276 484
Arvode teknisk förvaltning	0	87 960
Fastighetsskatt	210 120	117 110
Summa	1 341 367	1 394 327

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 535	1 895
Övriga förvaltningskostnader	136 288	106 914
Revisionsarvoden	23 938	20 688
Ekonomisk förvaltning	124 948	123 460
Konsultkostnader	132 391	7 860
Summa	419 100	260 818

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 246	147 000
Sociala avgifter	30 852	31 506
Summa	178 098	178 506

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 167 419	1 861 377
Övriga räntekostnader	279	0
Summa	2 167 698	1 861 377

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	482 580 821	482 580 821
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	482 580 821	482 580 821
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 187 254	-13 363 826
Årets avskrivning	-3 823 428	-3 823 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 010 682	-17 187 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	461 570 139	465 393 567
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>101 056 000</i>	<i>101 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	214 800 000	198 800 000
Taxeringsvärde mark	66 212 000	69 911 000
Summa	281 012 000	268 711 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195 454	179 969
Skattefordringar	616 816	0
Nabo Klientmedelskonto	1 812 521	1 471 326
Borgo	762 081	208 032
Deklarerad skatt	0	709 826
Summa	3 386 871	2 569 153

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 040	152 368
Försäkringspremier	30 938	29 290
Tomträtt	204 497	199 923
Förvaltning	38 670	35 263
Summa	556 145	416 844

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	4,08 %	16 926 628	17 307 752
SEB	2027-07-28	4,04 %	16 960 068	17 341 192
SEB	2026-07-28	3,03 %	16 960 068	17 341 192
SEB	2025-07-28	0,79 %		17 341 192
Stadshypotek	2026-07-30	2,34 %	17 055 349	
Summa			67 902 113	69 331 328
Varav kortfristig del			34 777 665	18 484 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 279 633 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 764	150 631
El	69 799	76 105
Uppvärmning	72 472	71 710
Utgiftsräntor	196 012	126 997
Vatten	30 972	30 337
Sociala avgifter	46 187	46 187
Förutbetalda avgifter/hyror	795 294	751 512
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 381 500	1 273 479

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 225 000	76 225 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt beslut från styrelsen höjdes avgifterna med 7% den 1 januari 2026. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2026-01-27

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

Jonas Winberg
Ordförande

Eva Andersson
Styrelseledamot

Hans Malmström
Styrelseledamot

Henrik Bergström
Styrelseledamot

Mona Biglari
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 19:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:

SkoKG-UAWI

ENVELOPE ID:

Sk-qFGWUAWx-SkoKG-UAWI

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 306, 769635-1126 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e818d216c63510c1f3b544490c1709ee8f41d06fb1dee1
bc7b0d3a105b8698c768b828733617d17f4607677f74b0
2383a8f888dbeb44975de8930e5948e0d72d

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS WINBERG jonas.winberg@kaj306.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:06 04.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.181.34
2. HENRIK BERGSTRÖM henrik.bergstrom@kaj306.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:34 04.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
3. EVA ANN-KRISTIN ANDERSSON eva.andersson@kaj306.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:44 04.05.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 45.88.221.62
4. HANS JÖRGEN MALMSTRÖM hans.malmstrom@kaj306.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:34 10.05.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.206.246
5. MONA BIGLARI monabiglari@kaj306.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 10:01 14.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.134.140
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 19:21 17.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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 Kaj 306, org.nr 769635-1126.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaj 306 för år 2025.

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 2025 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 huruvida 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 för Brf Kaj 306 för år 2025 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 betryggande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 överträdelse 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 vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 19:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:

BysKMb80-x

ENVELOPE ID:

Syb5Kf-LCWg-BysKMb80-x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kaj 306 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f079b4ec574611d449bcf9ddcab837ff124b1f5c6e20f0dc
2f433354a2d74b9679c9bc49d4e660357dcb20c51060d
1751bb1cfb0fde3393f6ee879600d66b392

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	17.05.2026 19:20	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	16.05.2026 10:01	Low	IP: 208.56.29.0

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

 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