

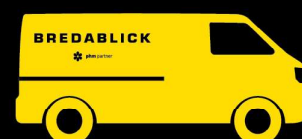
Bostadsrättsföreningen Kajhusen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Kajhusen

Org.nr: 769616-5039

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajhusen, 769616-5039, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningens hus som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Dockporten ga:1, Dockporten ga:4 och Dockporten ga:7, samt samfälligheten Dockporten s:1.

Gemensamhetsanläggningen Dockporten ga:1:s ändamål är att förvalta tvärgatan inom dockporten 1, inklusive gästparkering, dagvattenanläggning och planteringar, garagedfart och port inom dockporten 3, el till port och el till passerkontrollsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningen Dockporten ga:4:s ändamål är att förvalta kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysning, planteringar, dagvattenledningar och brunnar.

Gemensamhetsanläggningen Dockporten ga:7:s ändamål är att förvalta promenaddäck, bärande konstruktion, erosions- och korrosionsskydd, platsbildning/torg, dagvattenhantering, belysningsarmaturer och elledningar.

Samfälligheten Dockporten s:1:s ändamål är att förvalta utrymme.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Peter Przetacznik
Ledamot	Hans Sundberg
Ledamot	Ing-Marie Reher
Ledamot	Per Erik Hedbys
Ledamot	Therese Hjort
Suppleant	Pontus Franzén
Suppleant	Gunnel Algotsdotter

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Christian Johansson (sammankallande),
Irene Dahl,
Patrik Viktorsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 80 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2009. Fastighetens adresser är Dockgatan 3-9.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler och 75 garageplatser, varav 8 laddplatser och 4 MC-platser, med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	58	6

Total tomtarea:	3 035	kvm
Total bostadsarea:	7 191	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 191	kvm
Total lokalarea:	161	kvm
Total garagearea:	2 028	kvm



Fastighetsinformation

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Alltrum AB	60
Vävkontoret AB	101

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-09-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant Fastighetsservice
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Sekant Fastighetsservice
Avfallshantering	Ohlssons & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Sekant Fastighetsservice
Mätning El	El-System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 161 219 kr (288 919 kr 2023) och planerat underhåll för 223 054 kr (48 506 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 224 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 130 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi ramar in ytterligare ett händelserikt år och blickar tillbaks på en period som fortsatt präglats av fluktuationer samt utmaningar, både ekonomiskt och geopolitiskt som påverkat omvärlden och vår närmsta tillvaro.

Inflationsrapporter, räntebesked, valutakurser, börsindex och inte minst priset på den vanliga matkassen, har nu mer än någonsin blivit ett återkommande och livligt debatterat samtalsämne på både nyhetsredaktionen som vid köksbordet.

I en period som kan upplevas turbulent och något oviss, så har styrelsens arbete kännetecknats av en strategi mot långsiktig stabilitet, säkerhet och trygghet. Det generellt ökade kostnadsläget har inneburit en konservativ ekonomisk planering där utgifter och kostnader ständigt bevakas, samtidigt som vi säkerställer en hållbar utveckling för Brf Kajhusen.

Styrelsen blickar med gott mod tillbaka på räkenskapsåret 2024 där vi fått medlemmarnas förtroende om att värna om vår fina förening där vi bl. a. verkställt och beslutat om:

- Nya LED-ljuskällor längsmed havsbryggan inom ramen för samfälligheten
- Byte av trädäck längsmed havsbryggan inom ramen för samfälligheten
- Nytt serviceavtal för våra hissar med avsevärd besparing
- Garagestädning
- Byte av dörrautomatik till miljörum
- Cykelrensning bland övergivna cyklar
- Uppgradering av internet-tjänst via Telia till oförändrad kostnad
- Utgrävning och tätning på mark- och källarplan i anslutning till Dockgatan 3, för att lösa problematiken med vattenläckage. En omfattande och tidskrävande entreprenad som inom ramen för garanti nu verkar ha gett slutgiltig effekt!

Summerat så gläds vi åt föreningens goda betyg avseende ekonomi, där både soliditet och kassalikviditet är bidragande faktorer. En buffert som skänker trygghet och försäkran mot oförutsedda händelser.

Vi vill passa på att tacka samtliga medlemmar för ett händelserikt 2024 och vi ser med förväntan fram emot ännu ett nytt år!



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 406	6 167	5 663	5 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 948	- 2 003	- 1 837	- 860
Förändring av underhållsfond	1 001	1 144	701	1 099
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-411	-609	1	574
Sparande, kr/kvm *	87	62	125	184
Soliditet (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	680	612	594	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	76	71	75	76
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	608	527	514	514
Lokalhyra, kr/kvm *	2 461	2 413	2 366	2 319
Driftkostnad, kr/kvm *	274	278	302	258
Energikostnad, kr/kvm *	158	151	175	141
Ränta, kr/kvm *	238	217	100	88
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm *	130	127	125	122
Skuldsättning, kr/kvm *	6 663	6 769	6 769	8 769
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 691	8 830	8 830	8 830
Räntekänslighet	13	14	15	15
Snittränta, (%)	3.57	3.20	1.47	1.30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* 2023 ändrades beräkningsgrunden för nyckeltalet. Därför kan jämförelse med tidigare årsredovisningar vara missvisande. I denna årsredovisning är alla nyckeltal korrigerade historiskt, i enlighet med den nya beräkningsgrunden.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till genomförda avskrivningar. Styrelsen utvärderar löpande föreningens avgiftsnivå för att föreningen skall kunna säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	232 255 000	5 473 334	- 18 549 719	- 2 002 889
Disposition enligt föreningsstämma			-2 002 889	2 002 889
Avsättning till underhållsfond		1 224 000	-1 224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-223 054	223 054	
Årets resultat				- 1 947 951
Vid årets slut	232 255 000	6 474 280	- 21 553 554	- 1 947 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 20 552 608
Årets resultat före fondändring	- 1 947 951
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 224 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	223 054
Summa över/underskott	- 23 501 505

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extraavsättning till underhållsfond	- 242 000
Att balansera i ny räkning	- 23 743 505
Totalt	- 23 985 505

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	5 815 581	5 154 152
Övriga rörelseintäkter	3	590 497	1 012 703
Summa rörelseintäkter		6 406 078	6 166 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-2 958 487	-2 949 344
Övriga kostnader	5	-312 045	-383 715
Personalkostnader	6	-369 056	-340 127
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 538 278	-2 538 279
Summa rörelsekostnader		-6 177 866	-6 211 465
RÖRELSERESULTAT		228 212	-44 610
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 377	72 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 233 540	-2 031 143
Summa finansiella poster		-2 176 163	-1 958 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 947 951	-2 002 889
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 947 951	-2 002 889
ÅRETS RESULTAT		-1 947 951	-2 002 889



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	275 184 571	277 713 351
Inventarier, maskiner och installationer	10	53 775	63 273
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	65 625	157 500
Summa materiella anläggningstillgångar		275 303 971	277 934 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 303 971	277 934 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 816	0
Övriga fordringar		25 126	27 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	362 755	318 280
Summa kortfristiga fordringar		395 697	345 862
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 957 416	4 154 799
Summa kassa och bank		3 957 416	4 154 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 353 113	4 500 661
SUMMA TILLGÅNGAR		279 657 084	282 434 785



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 255 000	232 255 000
Underhållsfond		6 474 280	5 473 334
Summa bundet eget kapital		238 729 280	237 728 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 553 554	-18 549 719
Årets resultat		-1 947 951	-2 002 889
Summa fritt eget kapital		-23 501 505	-20 552 608
SUMMA EGET KAPITAL		215 227 775	217 175 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	19 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	12 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 000 000	12 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	43 497 500	51 497 500
Leverantörsskulder		344 962	243 624
Skatteskulder		17 049	14 366
Övriga skulder		11 338	7 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 558 460	1 496 344
Summa kortfristiga skulder		45 429 309	53 259 059
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		45 429 309	53 259 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 657 084	282 434 785



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		228 212	-44 610
Avskrivningar		2 538 278	2 538 279
Summa		2 766 490	2 493 669
Erhållen ränta		57 377	72 864
Erlagd ränta		-2 233 540	-2 031 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		590 327	535 390
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-49 835	-59 321
Förändring av rörelseskulder		170 250	80 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		710 742	556 330
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		91 875	-157 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		91 875	-157 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		42 497 500	31 497 500
Amortering av låneskulder		-43 497 500	-31 497 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-197 383	398 830
Likvida medel vid årets början		4 154 799	3 755 969
Likvida medel vid årets slut		3 957 416	4 154 799



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Inventarier	10-15



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 372 520	3 790 235
Hyresintäkter		
Hyror lokaler	396 260	388 484
Hyror p-platser/garage	802 383	719 733
Övriga objekt	244 418	255 700
	1 443 061	1 363 917
Totalt årsavgifter och hyror	5 815 581	5 154 152

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 182	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	31 200	35 100
El	313 363	402 791
Debiterad fastighetsskatt	14 020	13 129
Försäkringersättningar	0	49 923
Överlåtelseavgifter	15 403	6 145
Övriga intäkter	5 935	299 215
Kommunikation	206 394	206 400
	590 497	1 012 703
Totalt övriga rörelseintäkter	590 497	1 012 703

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 282 225 kr i form av elstöd.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	612 969	585 557
Uppvärmning	536 151	515 628
Vatten och avlopp	334 925	316 210
Avfallshantering	98 573	128 847
Teknisk förvaltning	269 906	278 946
Serviceavtal	65 398	78 275
Besiktningsskostnader	4 008	4 741
Systematiskt brandskyddsarbete	8 308	91 156
Snöröjning	2 487	14 581
Bevakningskostnader	1 500	1 500
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 005	12 240
Kommunikationskostnader	219 383	219 476
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 438	3 223
Försäkringar	93 909	86 769
Samfälligheter	67 356	28 667
Förbrukningsmaterial	19 148	25 674
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 750	220 429
	2 574 215	2 611 919
Reparationer		
Huskropp	50 946	35 024
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 411
P-platser/garage	3 750	6 600
Övriga installationer	0	1 133
Markytor	0	5 832
Skadedjur	625	19 939
Vattenskador	625	9 006
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 587	40 458
Övrigt, gemensamma utrymmen	625	1 575
VA & sanitet, installationer	47 181	5 812
Värme, installationer	0	107 838
Ventilation, installationer	34 669	37 033
El, installationer	10 211	14 258
	161 219	288 919
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 512	0
Hiss	28 675	0
El, installationer	85 163	0
Värme, installationer	23 343	0
Ventilation, installationer	51 361	48 506
	223 054	48 506
Totalt fastighetskostnader	2 958 487	2 949 343



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	198 504	184 699
Revision	33 100	21 250
Tele och post	4 950	5 940
Självrisker vid skada	18 811	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2	0
Jurist- och advokatkostnader	0	8 434
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	19 357
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 348
Bankkostnader	1 676	7 895
IT-tjänster	9 547	8 649
Övriga externa tjänster	43 750	0
Övriga externa kostnader	1 705	800
Kostnader av engångskaraktär	0	125 343
Totalt övriga kostnader	312 045	383 715

I posten kostnader av engångskaraktär ingår det, under 2023, 125 343 kr i form av återbetalning av elstöd till medlemmar och hyresgäster.

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	4 704	9 408
Styrelsen		
Styrelsearvode	279 450	255 114
Sociala kostnader	84 902	75 605
	364 352	330 719
Totalt personalkostnader	369 056	340 127

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 528 780	2 528 781
Inventarier, maskiner och installationer	9 498	9 498
	2 538 278	2 538 279
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 538 278	2 538 279



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	241 483 000	241 483 000
Mark	62 767 000	62 767 000
Pågående nyanläggningar	157 500	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-91 875	157 500
Utgående anskaffningsvärden	304 315 625	304 407 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 26 536 649	- 24 007 868
Årets avskrivning på byggnader	- 2 528 780	- 2 528 781
Utgående avskrivningar	-29 065 429	-26 536 649
Utgående redovisat värde	275 250 196	277 870 851
<i>Varav</i>		
Byggnader	212 417 571	214 946 351
Mark	62 767 000	62 767 000
Pågående nyanläggningar	65 625	157 500
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	157 400 000	157 400 000
Taxeringsvärde mark	57 772 000	57 772 000
	215 172 000	215 172 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	206 000 000	206 000 000
Lokaler	9 172 000	9 172 000
	215 172 000	215 172 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetslån	72 000 000	72 000 000
Summa:	72 000 000	72 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	138 862	138 862
Utgående anskaffningsvärden	138 862	138 862
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 75 589	- 66 091
Årets avskrivningar	- 9 498	- 9 498
Utgående avskrivningar	- 85 087	- 75 589
Utgående redovisat värde	53 775	63 273
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	149 778	149 067
Upplupna ränteintäkter	4 499	0
Förutbetalda kostnader	208 478	169 213
Summa	362 755	318 280



Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 430 378	3 978 101
E-kapitalkonto Handelsbanken	14 663	176 698
Placeringskonto Handelsbanken	1 512 375	0
Summa	3 957 416	4 154 799

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	43 497 500	51 497 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 000 000	12 000 000
Summa	62 497 500	63 497 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst		0	9 497 500
Nordea	Löst		0	10 000 000
Swedbank	Löst		0	10 000 000
Nordea	2025-05-19	1,82 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	Löst		0	10 000 000
Danske Bank	2025-06-02	3,96 %	9 497 500	0
Stadshypotek	2026-01-30	3,63 %	9 000 000	0
SBAB	Löst		0	12 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,55 %	10 000 000	0
Danske Bank	2025-06-02	3,96 %	10 000 000	0
Nordea *	2025-04-16	4,06 %	12 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			62 497 500	63 497 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-43 497 500	-51 497 500
			19 000 000	12 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands hos Swedbank på 3 år, till 2,68%

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	338 866	310 480
Upplupna räntekostnader	251 468	272 422
Förutbetalda intäkter	660 071	534 610
Upplupna revisionsarvoden	28 400	22 300
Upplupna kostnader	279 655	356 532
Summa	1 558 460	1 496 344



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Przetacznik
Ordförande

Hans Sundberg
Ledamot

Ing-Marie Reher
Ledamot

Per Erik Hedbys
Ledamot

Therese Hjort
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:56

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg • 02.05.2025 15:41

DOCUMENT ID:

ByeF5iSMxeg

ENVELOPE ID:

ryK5iRfLLl-ByeF5iSMxeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kajhusen.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD
Per Erik Hedbys	Signed	02.05.2025 16:27	eID
	Authenticated	02.05.2025 16:26	Low
ING-MARIE REHER	Signed	02.05.2025 16:52	eID
	Authenticated	02.05.2025 16:43	Low
Hans Gunnar Sundberg	Signed	02.05.2025 17:08	eID
	Authenticated	02.05.2025 16:56	Low
THERESE HJORT	Signed	02.05.2025 19:27	eID
	Authenticated	02.05.2025 19:25	Low
Peter Adam Carl Przetacznik	Signed	04.05.2025 22:05	eID
	Authenticated	04.05.2025 22:05	Low
ERIK MAURITZSON	Signed	05.05.2025 07:56	eID
	Authenticated	04.05.2025 22:12	Low

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kajhusen, org.nr 769616-5039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kajhusen 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 revisionssed 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsförening Kajhusen 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 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 revisionssed 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 tryggsamt 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, 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 underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Revisionsberättelse 2024 Kajhusen.pdf

(4841836 byte)
SHA-512: 2a10b5d6d2d9dfe7cda81cf9ae12cda4530a4
53eea019cfd47f2bbd6104dbe11a89cf9cd8d344da76cc
560fef5f498287597b77c57ef138651c992e9e6d7e4f2

Underskrifter

2025-05-05 07:56:53 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Kajhusen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
39ac12c8861c3d1c7cac6c8aababb35aa1e2ea81c03270e18cf9b05d1be2d9bce67f8ff00ae2ad084a9869537b2e97efe459b9813f9d6d607ce3308ade23c5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

