

Årsredovisning 2025

Brf Kaj 33

769612-7849



BRF KAJ 33

KRANKAJEN



Hk6tzkvc-e-rkRtzJP9bg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 33

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2005-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torrdockan 4	2006	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 680 kvm och 2 lokaler om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 127 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Martin Appelfeldt	Ordförande
Bogumila Teclaw	Styrelseledamot
Dzevad Mulabdic	Styrelseledamot
Gunilla Sandgren	Styrelseledamot
Rickard Dahlroth	Styrelseledamot
Anne-Charlotte Tengsmar	Suppleant
Sven-Gunnar Lindersson	Suppleant

Valberedning

Jörgen Persson

Yvonne Appelfeldt

Firmateckning

Tecknas av styrelsen. Tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragnsell
Brandskydd	Kidde/Firesafe
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Eon
Hiss	Kone
Mat och restavfall	VA syd
Portsystem	Sydantenn
Städning	Villa och Fastighetsassistans i Skåne AB
Trädgårdsskötsel	Gröna Gården
TV och bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torrdockan, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar belysning och snöröjning på kajen mot marinan och gemensamma ytor som parkeringsplatser utomhus mellan föreningarna som ingår i samfälligheten och gång/cykelbanor närmast Dockan.

Övrig verksamhetsinformation

Under året hade föreningen en vårstädning, en sommarfest och ett glöggmingel.

Entréer till garage har målats om och trapphus har bättringsmålats.

Installation av 6 nya gemensamma laddstationer i garaget för bilar.

Nytt hyresavtal har tecknats avseende lokal på Krankajen 30.

Föreningen har introducerat en ny hemsida och kommunikationskanal för medlemmar.

Uthyrningsgraden avseende parkeringsplatser utomhus och i garage har tydligt förbättrats.

Stamspolning och smörjning av fönster har skett under året.

Hissarnas nödtelefoner har uppgraderats.

Fasadfilmning för fastställande av status på föreningens fasad har genomförts, vilket visade att inga särskilda problem noterades.

Under året har 14 nyhetsbrev och 2 specialskrivelser skickats ut till föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har lån amorterats med totalt 4.260.000. Styrelsen har beslutat att inte ändra årsavgiften under 2026. Ett lån på 11.035.000 har löpt ut under året och ny räntebindningstid är 3 månader. Avskrivningarna har under 2025 ökat med ca 1,4 miljoner kronor till följd av övergång från K2 till K3 redovisning.

Förändringar i avtal

Städavtalet med Städmästarna har sagts upp per den 28/2 2025 och nytt avtal med Villa och Fastighetsassistans i Skåne har tecknats.

Avtal med Gröna Gården om markskötsel har tecknats.

Avtalet med Gunnar Karlsen avseende ventilation har sagts upp och löpte ut 2025-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 381 445	6 369 062	6 210 940	5 281 161
Resultat efter fin. poster	-1 375 523	-22 602	-112 850	-967 378
Soliditet (%)	71	70	69	69
Yttre fond	6 932 183	5 373 396	3 697 559	3 832 596
Taxeringsvärde	213 972 000	197 660 000	197 660 000	197 660 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	815	777	651
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	85,2	77,7	81,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 814	11 450	11 638	11 677
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 888	9 412	9 568	9 600
Sparande / kvm totalyta, kr	187	189	172	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	60	59	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	86	71	83	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	33	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	165	173	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	2,46	2,23	1,44
Räntekänslighet (%)	13,21	14,06	15,09	17,94

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 (totalt 427 263 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.

Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans. Främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de taxebundnadriftsavtalen och placering av föreningens lån. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	100 474 500	-	-	100 474 500
Upplåtelseavgifter	79 641 264	-	-	79 641 264
Fond, yttre underhåll	5 373 396	-	1 558 787	6 932 183
Balanserat resultat	-6 086 328	-22 602	-1 558 787	-7 667 716
Årets resultat	-22 602	22 602	-1 375 523	-1 375 523
Eget kapital	179 380 231	0	-1 375 523	178 004 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans beslut står följande förlust:

Balanserat resultat	-7 667 716
Årets resultat	-1 375 523
Totalt	-9 043 239

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-227 653
Balanseras i ny räkning	-8 815 586
	-9 043 239

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	6 381 445	6 369 062
Övriga rörelseintäkter	3	9 733	14 995
Summa rörelseintäkter		6 391 178	6 384 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 093 866	-2 601 587
Övriga externa kostnader	9	-317 295	-273 008
Personalkostnader	10	-220 222	-184 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 699 362	-1 517 364
Summa rörelsekostnader		-6 330 745	-4 576 019
RÖRELSERESULTAT		60 433	1 808 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 764	63 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 452 720	-1 894 110
Summa finansiella poster		-1 435 956	-1 830 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 375 523	-22 602
ÅRETS RESULTAT		-1 375 523	-22 602

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	249 545 885	252 158 365
Maskiner och inventarier	13	51 940	58 432
Summa materiella anläggningstillgångar		249 597 825	252 216 797
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		249 597 825	252 216 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 936	40 725
Övriga fordringar	14	945 307	2 872 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	266 881	116 327
Summa kortfristiga fordringar		1 222 124	3 029 280
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 762	1 714 504
Summa kassa och bank		652 762	1 714 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 874 886	4 743 784
SUMMA TILLGÅNGAR		251 472 711	256 960 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 115 764	180 115 764
Fond för yttre underhåll		6 932 183	5 373 396
Summa bundet eget kapital		187 047 947	185 489 160
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 667 716	-6 086 328
Årets resultat		-1 375 523	-22 602
Summa ansamlad förlust		-9 043 239	-6 108 929
SUMMA EGET KAPITAL		178 004 708	179 380 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 030 000	44 030 000
Övriga långfristiga skulder		50 779	0
Summa långfristiga skulder		44 080 779	44 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	28 205 000	32 465 000
Leverantörsskulder		235 178	165 822
Skatteskulder		0	17 851
Övriga kortfristiga skulder		41 085	33 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	905 961	867 990
Summa kortfristiga skulder		29 387 224	33 550 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 472 711	256 960 581

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 433	1 808 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 699 362	1 517 364
	2 759 795	3 325 402
Erhållen ränta	16 764	63 471
Erlagd ränta	-1 476 680	-2 036 136
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 299 879	1 352 736
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 815	-6 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 834	47 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 258 898	1 394 137
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 390	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 260 000	-1 260 000
Depositioner	50 779	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 209 221	-1 260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 030 713	134 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 586 346	4 452 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 555 633	4 586 346

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaj 33 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 omräknat i % per år:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	7,46 %
Fasader	1,09 %
Balkonger	4,07 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	2,80 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	12,79 %
Ventilation	7,46 %
El	2,80 %
Hissar	2,98 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	4 831 500	4 831 500
Hysesintäkter, lokaler	137 733	167 640
Hysesintäkter, p-platser	706 983	722 938
Kabel-TV/Bredband	209 760	206 540
El	458 539	407 206
Övriga intäkter	36 930	33 238
Summa	6 381 445	6 369 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-5
Övriga intäkter	0	15 000
Försäkringsersättning	9 483	0
Övriga rörelseintäkter	250	0
Summa	9 733	14 995

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 756	87 332
Städning	116 430	102 658
Besiktning och service	247 932	190 434
Trädgårdsarbete	82 888	86 000
Snöskottning	14 541	24 160
Övrigt	4 225	3 125
Summa	537 771	493 709

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	233
Underhåll	0	5 288
Bostäder	10 107	1 276
Bostäder VVS	0	638
Trapphus/port/entr	0	2 277
Soprum/miljöanläggning	7 046	3 475
Dörrar och lås/porttele	25 685	25 968
Övriga gemensamma utrymmen	26 527	0
VA	14 012	7 567
Värme	28 538	394
Ventilation	52 366	3 224
El	32 240	23 851
Hissar	22 308	3 395
Fasader	12 591	0
Fönster	676	0
Balkonger	0	4 425
Gård/markytor	0	8 902
Garage och p-platser	35 471	45 981
Summa	267 568	136 893

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	66 882	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 250
VA	55 000	0
Hissar	68 075	0
Fönster	0	10 963
Garage och p-platser	37 696	0
Summa	227 653	41 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	528 797	487 136
Uppvärmning	698 229	579 523
Vatten	288 982	271 814
Sophämtning	34 730	53 275
Summa	1 550 738	1 391 748

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 232	89 415
Övrigt	18 839	17 492
Bredband	225 258	223 164
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Samfällighet	16 000	16 000
Fastighetsskatt	150 744	188 891
Summa	510 136	538 025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	158 459	117 399
Förbrukningsmaterial	20 106	17 037
Juridiska kostnader	10 875	0
Revisionsarvoden	26 625	25 500
Ekonomisk förvaltning	101 231	113 072
Summa	317 295	273 008

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 500	171 900
Sociala avgifter	44 722	12 160
Summa	220 222	184 060

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 452 408	1 893 887
Övriga räntekostnader	312	223
Summa	1 452 720	1 894 110

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 435 992	270 435 992
Årets inköp	80 390	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 516 382	270 435 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 277 627	-16 766 755
Årets avskrivning	-2 692 870	-1 510 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 970 497	-18 277 627
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	249 545 885	252 158 365
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 200 000</i>	<i>100 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 512 000	144 200 000
Taxeringsvärde mark	57 460 000	53 460 000
Summa	213 972 000	197 660 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 924	129 848
Årets inköp	0	-64 924
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 924	64 924
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 492	0
Årets avskrivning	-6 492	-6 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 984	-6 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 940	58 432

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 255	386
Skattefordringar	38 181	0
Klientmedelkonto	897 193	1 781 138
Borgo	5 678	1 090 704
Summa	945 307	2 872 228

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 100	60 598
Fastighetsskötsel	12 560	0
Försäkringspremier	32 905	30 416
Bredband	347	0
Förvaltning	27 969	25 313
Summa	266 881	116 327

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2031-03-25	1,47 %	19 030 000	19 030 000
Swedbank	2026-01-28	2,42 %	11 035 000	11 295 000
Swedbank	2026-03-28	2,32 %	17 170 000	21 170 000
SEB	2027-01-28	1,22 %	25 000 000	25 000 000
Summa			72 235 000	76 495 000
Varav kortfristig del			28 205 000	32 465 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 935 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350	685
El	58 032	55 476
Uppvärmning	91 546	87 943
Utgiftsräntor	119 703	143 663
Vatten	24 611	23 257
Löner	57 518	29 362
Sociala avgifter	18 072	9 226
Förutbetalda avgifter/hyror	511 129	493 378
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	905 961	867 990

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Malmö

Lars Martin Appelfeldt
Ordförande

Bogumila Teclaw
Styrelseledamot

Dzevad Mulabdic
Styrelseledamot

Gunilla Sandgren
Styrelseledamot

Rickard Dahlroth
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 15:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.03.2026 15:17

DOCUMENT ID:

rkRtzJP9bg

ENVELOPE ID:

Hk6tzkvc-e-rkRtzJP9bg

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 33, 769612-7849 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6de2d197b0e706d6bbaf43cd66edfc9d4d3f4519589b5c
9d5e8ce53fabae0ac8a51d08a388e72463a58409a17617
81b9563b4238ddaba077cfc525fda55d4d0

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. DZEVAD MULABDIC mulabdic.dz@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:38 17.03.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.163.54
2. GUNILLA SANDGREN sandgren.gunilla@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 07:15 17.03.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.0.109
3. RICKARD DAHLROTH rickard.dahlroth@icloud.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:49 18.03.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.109.87
4. BOGUMILA TECLAW millateclav@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:47 18.03.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
5. LARS MARTIN APPELFELDT martin.appelfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:48 18.03.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.246.222
6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 15:07 18.03.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.135.83

* 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 33

Org.nr 769612-7849



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaj 33 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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:

- 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 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.

- 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.



H13FGJv9-x-B1TKf1D5Ze

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 33 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 15:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.03.2026 15:17

DOCUMENT ID:

B1TKf1D5Ze

ENVELOPE ID:

H13FGJv9-x-B1TKf1D5Ze

DOCUMENT NAME:

0 - RB Brf Kaj 33.pdf

2 pages

SHA-512:

86dc4a4ef8d99cb1749e628b5cdf78fbbb85b79d34a23d
3b7e360e43b1968540a635685eccb6fcd1cab91d05bd4
daba99e4174e224e6f4d2fdb46462e563eb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	Signed	18.03.2026 15:06	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	18.03.2026 15:05	Low	IP: 78.70.135.83

* 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