

# Årsredovisning 2023

Brf Kaj 33

769612-7849



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaj 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Denna årsredovisningen ersätter tidigare angiven ÅR som lämnades 2023-05-04.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# 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

### Inledande kommentar

Med anledning av att styrelsen tillsammans med Nabo och revisorn upptäckte smärre brister i årsredovisningens förvaltningsberättelse och flerårsöversikten, togs beslut att upprätta en ny årsredovisning för att ge en rättvis bild av bostadsrättsföreningen Kaj 33.

### 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Torrdocan 4          | 2006    | Malmö  |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Föreningen har äganderätt av marken.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 1 övernattningslägenhet och 76 bostadsrätter om totalt 6 681 kvm och 2 lokaler om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 8127 kvm.

### Teknisk status

Föreningen har en aktiv underhållsplan som sträcker sig mellan 2023 till 2072

## Styrelsens sammansättning

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Rune Dervall           | Ordförande                  |
| Jörgen Person          | Suppleant, tom oktober 2023 |
| Benny Hoff             | Styrelseledamot             |
| Lars Liljedahl         | Styrelseledamot             |
| Olof Olsson            | Styrelseledamot             |
| Sven-Gunnar Lindersson | Styrelseledamot             |
| Gunilla Sandgren       | Suppleant                   |
| Kerstin Christin Holst | Suppleant                   |

## Valberedning

Maria Almare och Gerd Östling

## Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-26. Investering i solceller (antogs inte).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfälligheten Torrdockan, med en andel på 12,5%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som parkeringsplatser utomhus mellan föreningarna som ingår i samfälligheten och gång/cykelbanor närmast Dockan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 21,47%.

### Övrigt

Föreningen har som vanligt haft en sommarfest och en glöggfest på vår innegård.

Vi lyckades med god hjälp av vår medlem Håkan Johannesson och MS Syd AB lokalisera vad som gjorde att vi hade det som vi trodde var en vattenläcka i garaget. Det visade sig vara stopp i våra ledningsrör i dagvattenssystemet.

Vårt tak har reparerats för p.g.a en mindre skada.

Vi har gjort en cykelsanering och blivit av med 12 cyklar i vårt garage.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 112 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 210 940   | 5 281 161   | 5 175 645   | 5 039 320   |
| Resultat efter fin. poster                         | -112 850    | -967 378    | -584 963    | 238 468     |
| Soliditet (%)                                      | 69          | 69          | 69          | 69          |
| Yttre fond   | 3 697 559   | 3 832 596   | 3 896 379   | 3 384 379   |
| Taxeringsvärde                                     | 197 660 000 | 197 660 000 | 171 575 000 | 171 575 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 771         | 651         | 612         | 601         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,7        | 81,5        | 78,6        | 77,6        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 638      | 11 677      | 11 926      | 12 030      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 568       | 9 600       | 9 804       | 9 889       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 172         | 145         | 179         | 222         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 59          | 87          | 48          | 45          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 83          | 59          | 54          | 52          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31          | 25          | 26          | 23          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 173         | 170         | 127         | 120         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,23        | 1,44        | 0,99        | 0,98        |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,09       | 17,94       | 19,48       | 20,03       |

**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 342 578 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.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det som utgör föreningens negativa resultat grundar sig i två saker. Dels är det avskrivningarna samt att föreningen har fått kraftigt ökade räntor.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 100 489 360        | -  | -                               | 100 489 360        |
| Upplåtelseavgifter    | 79 626 404         | -  | -                               | 79 626 404         |
| Fond, yttre underhåll | 3 832 596          | -  | -135 037                        | 3 697 559          |
| Balanserat resultat   | -3 465 299         | -967 378                                     | 135 037                         | -4 297 640         |
| Årets resultat        | -967 378           | 967 378                                      | -112 850                        | -112 850           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>179 515 683</b> | <b>0</b>                                     | <b>-112 850</b>                 | <b>179 402 832</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 297 640        |
| Årets resultat      | -112 850          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 410 491</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 675 837         |
| Balanseras i ny räkning              | -6 086 328        |
|                                      | <b>-4 410 491</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 210 940         | 5 281 161         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 418 204           | 54 460            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 629 144</b>  | <b>5 335 621</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 048 647        | -3 358 870        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -259 319          | -200 473          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -218 022          | -98 580           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 510 872        | -1 510 872        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 036 860</b> | <b>-5 168 794</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 592 284</b>  | <b>166 826</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 33 029            | 4 367             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 738 164        | -1 138 571        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 705 134</b> | <b>-1 134 205</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-112 850</b>   | <b>-967 378</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-112 850</b>   | <b>-967 378</b>   |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 253 669 237        | 255 180 109        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 129 848            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>253 799 085</b> | <b>255 180 109</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>253 799 085</b> | <b>255 180 109</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 30 178             | 19 540             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 2 775 051          | 3 209 921          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 120 508            | 87 083             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>2 925 737</b>   | <b>3 316 544</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 677 537          | 456 778            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 677 537</b>   | <b>456 778</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>4 603 274</b>   | <b>3 773 321</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>258 402 358</b> | <b>258 953 430</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 180 115 764        | 180 115 764        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 697 559          | 3 832 596          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>183 813 323</b> | <b>183 948 360</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -4 297 640         | -3 465 299         |
| Årets resultat                               |     | -112 850           | -967 378           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 410 491</b>  | <b>-4 432 677</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>179 402 832</b> | <b>179 515 683</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 44 030 000         | 65 200 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>44 030 000</b>  | <b>65 200 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 33 725 000         | 12 815 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 152 974            | 309 229            |
| Skatteskulder                                |     | 32 828             | 21 830             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 49 201             | 148 344            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 009 523          | 943 345            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>34 969 526</b>  | <b>14 237 748</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>258 402 358</b> | <b>258 953 430</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023             | 2022              |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 592 284</b> | <b>166 826</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 510 872        | 1 510 872         |
|   | <b>3 103 156</b> | <b>1 677 698</b>  |
| Erhållen ränta  | 33 029           | 4 367             |
| Erlagd ränta  | -1 623 242       | -977 810          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 512 944</b> | <b>704 255</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -44 018          | 50 058            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -293 144         | 263 850           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 175 782</b> | <b>1 018 163</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -129 848         | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-129 848</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Amortering av lån   | -260 000         | -1 660 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-260 000</b>  | <b>-1 660 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>785 935</b>   | <b>-641 837</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 666 274</b> | <b>4 308 112</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>4 452 209</b> | <b>3 666 274</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kaj 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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                  | 0,88 % |
| Fastighetsförbättringar  | 10 %   |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

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 1 589 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

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 4 645 668        | 3 824 712        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 188 916          | 179 022          |
| Hysesintäkter, p-platser | 739 511          | 642 795          |
| Kabel-TV/Bredband        | 202 240          | 204 240          |
| El                       | 405 705          | 399 592          |
| Övriga intäkter          | 28 900           | 30 800           |
| <b>Summa</b>             | <b>6 210 940</b> | <b>5 281 161</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023           | 2022          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning  | 10             | 10            |
| Elprisstöd               | 250 550        | 0             |
| Övriga intäkter          | 164 744        | 3 598         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0              | 46 852        |
| Övriga rörelseintäkter   | 2 900          | 4 000         |
| <b>Summa</b>             | <b>418 204</b> | <b>54 460</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 97 270         | 127 474        |
| Städning               | 96 809         | 84 727         |
| Besiktning och service | 183 631        | 200 568        |
| Trädgårdsarbete        | 0              | 5 174          |
| Övrigt                 | 85 241         | 7 010          |
| Snöskottning           | 21 060         | 11 333         |
| <b>Summa</b>           | <b>484 011</b> | <b>436 286</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 557            | 37 447         |
| Bostäder                      | 0              | 12 705         |
| Dörrar och lås/porttele       | 26 509         | 3 613          |
| VA                            | 135 098        | 0              |
| Värme                         | 0              | 37 292         |
| Ventilation                   | 7 356          | 16 421         |
| El                            | 4 420          | 0              |
| Hissar                        | 36 857         | 40 276         |
| Tak                           | 78 948         | 22 839         |
| Balkonger                     | 0              | 26 402         |
| Garage och p-platser          | 978            | 25 640         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0              | 46 803         |
| <b>Summa</b>                  | <b>290 723</b> | <b>269 438</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                        | 2023     | 2022           |
|------------------------|----------|----------------|
| Soprum/miljöanläggning | 0        | 149 604        |
| Ventilation            | 0        | 247 115        |
| Staket/grind/terrass   | 0        | 176 318        |
| Garage och p-platser   | 0        | 62 000         |
| <b>Summa</b>           | <b>0</b> | <b>635 037</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel         | 476 689          | 703 720          |
| Återbetalning elstöd | 183 367          | 0                |
| Uppvärmning          | 677 489          | 477 502          |
| Vatten               | 248 169          | 202 779          |
| Sophämtning          | 103 130          | 98 709           |
| <b>Summa</b>         | <b>1 688 843</b> | <b>1 482 710</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 84 588         | 80 665         |
| Övrigt                 | 58 860         | 44 811         |
| Bredband/Kabeltv       | 240 689        | 207 051        |
| Samfällighet           | 13 500         | 13 500         |
| Fastighetsskatt        | 187 434        | 189 371        |
| <b>Summa</b>           | <b>585 071</b> | <b>535 398</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 26 104         | 0              |
| Programvaror                 | 4 207          | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 79 524         | 75 867         |
| Revisionsarvoden             | 29 500         | 21 250         |
| Ekonomisk förvaltning        | 112 776        | 103 356        |
| Konsultkostnader             | 7 209          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>259 319</b> | <b>200 473</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023           | 2022          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 157 500        | 81 600        |
| Sociala avgifter | 60 522         | 16 980        |
| <b>Summa</b>     | <b>218 022</b> | <b>98 580</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 737 847        | 1 136 834        |
| Övriga räntekostnader                               | 317              | 1 737            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 738 164</b> | <b>1 138 571</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 270 435 992        | 270 435 992        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>270 435 992</b> | <b>270 435 992</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 255 883        | -13 745 011        |
| Årets avskrivning                             | -1 510 872         | -1 510 872         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 766 755</b> | <b>-15 255 883</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>253 669 237</b> | <b>255 180 109</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>100 200 000</i> | <i>100 200 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 144 200 000        | 144 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 53 460 000         | 53 460 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>197 660 000</b> | <b>197 660 000</b> |

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |            |
| Ingående                              | 0              | 0          |
| Inköp                                 | 129 848        | 0          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>129 848</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |            |
| Ingående                              | 0              | 0          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>129 848</b> | <b>0</b>   |

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 379              | 424              |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 704 882        | 2 157 348        |
| Borgo                  | 1 069 790        | 1 052 149        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 775 051</b> | <b>3 209 921</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 55 750         | 23 208        |
| Fastighetsskötsel                                   | 6 663          | 7 264         |
| Försäkringspremier                                  | 28 583         | 27 412        |
| Räntor  | 0              | 2 255         |
| Förvaltning   | 29 512         | 26 944        |
| <b>Summa</b>  | <b>120 508</b> | <b>87 083</b> |



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank Hypotek AB   | 2031-03-25               | 1,47 %                  | 19 030 000          | 19 030 000          |
| Swedbank              | 2024-01-28               | 4,03 %                  | 12 555 000          | 12 815 000          |
| Swedbank Hypotek AB   | 2024-06-19               | 3,08 %                  | 21 170 000          | 21 170 000          |
| SEB                   | 2027-01-28               | 1,22 %                  | 25 000 000          | 25 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>77 755 000</b>   | <b>78 015 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 33 725 000          | 12 815 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 455 000 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

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|---|------------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 452            | 58 451         |
| El  | 57 387           | 119 659        |
| Uppvärmning   | 75 548           | 80 377         |
| Utgiftsräntor                                       | 285 689          | 170 767        |
| Vatten  | 21 382           | 0              |
| Löner   | 7 350            | 0              |
| Sociala avgifter                                    | 26 990           | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 504 475          | 495 091        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 24 250           | 19 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>1 009 523</b> | <b>943 345</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 91 200 000 | 91 200 000 |

## NOT 19, JUSTERING I ÅRSREDOVISNINGEN

Med anledning av att styrelsen tillsammans med Nabo och revisorn upptäckte smärre brister i årsredovisningens förvaltningsberättelse och flerårsöversikten, togs beslut att upprätta en ny årsredovisning för att ge en rättvis bild av bostadsrättsföreningen Kaj 33. Det har även gjorts en justering i vad föreningen sätter av till yttre fond, och det sker nu helt i enlighet med föreningens aktiva underhållsplan

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslöt om att höja årsavgifterna med 4% inför 2024.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Benny Hoff  
Styrelseledamot

---

Lars Liljedahl  
Styrelseledamot

---

Olof Olsson  
Styrelseledamot

---

Rune Dervall  
Ordförande

---

Sven-Gunnar Lindersson  
Styrelseledamot

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

---

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Christoffer Skårbring · 28.05.2024 07:59

DOCUMENT ID:

rklyCGI7V0

ENVELOPE ID:

ByyAMIQN0-rklyCGI7V0

DOCUMENT NAME:

portal.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. BENNY HOFF<br>benny.hoff@dekra.com                | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 08:01<br>28.05.2024 08:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/05/06)<br>IP: 212.181.63.146  |
| 2. Rune Dervall<br>rune@dervall.com                  | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 08:58<br>28.05.2024 08:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/01/12)<br>IP: 213.64.74.14    |
| 3. PER LENNART OLOF OLSSON<br>olofolsson@me.com      | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 09:54<br>28.05.2024 09:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1950/02/05)<br>IP: 213.65.156.73   |
| 4. SVEN-GUNNAR LINDERSSON<br>svenlinderson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 10:41<br>28.05.2024 10:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/12/16)<br>IP: 81.234.21.106   |
| 5. LARS LILJEDAHL<br>lars.liljedahl1@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 14:18<br>28.05.2024 14:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/03/08)<br>IP: 94.234.104.206  |
| 6. ERIK MAURITZSON<br>erik.mauritzson@se.ey.com      | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 14:28<br>28.05.2024 14:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)<br>IP: 213.115.249.157 |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaj 33, org.nr 769612-7849. Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 4 maj 2024.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Av not 19 i årsredovisningen framgår styrelsens redogörelse gällande vilka uppgifter som har justerats i den nya årsredovisningen.

#### 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 revisionsred 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. Risken 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betydande 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, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 enligt det datum som farmgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ERIK MAURITZSON**

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 12:37:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>