

Årsredovisning för

BRF Kajutan

769611-2007

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kajutan, 769611-2007, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Ordinarie ledamöter

Lotta Heckley (ordförande)

Ingela Hansson

Henrik Håkansson

Suppleanter

Anne Davidsson

Ulrika Lagergren

Valberedning

Martin Andersson, Fredrik Johansson och Thomas Christensen

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Pauline Lennartsson, Faktor AB

Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2024, där samtliga sex bostadsrätter var representerade med stadgeenlig rösträtt. Föreningen har, förutom föreningsstämman, haft åtta protokollförda styrelsemöten under året.

Antal medlemmar

Föreningen har 6 medlemmar med bostadsrätt

Lägenhetsöverlåtelse

Det har inte varit några lägenhetsöverlåtelse under året.

Fastigheten

BRF Kajutan är ett flerfamiljshus med sex lägenheter i Hytten 5, som ligger i Salongsgatans norra del.

Huset är ritat av Meiby Ark och Design AB och byggt av Skanska. Byggnaden var klar för inflyttning våren 2005. Bostadsrättsföreningen BRF Kajutan bildades år 2007. Total boyta är 543 kvm.

Fastigheten är helförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Martin Scharp från Kilimanjaro Redovisningsbyrå AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning

Arvoden och ersättningar för 2023

Inga arvoden eller ersättningar har betalats ut under året.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som är framtagen 2018 av Walsén Byggkonsult AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 7% från och med januari 2024. Anledningen till höjningarna är stigande priser och höga räntenivåer.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	460 741	407 872	339 624	339 624
Resultat efter finansiella poster	-128 930	-238 741	-129 839	-91 927
Soliditet %	70,8	70,8	71,3	71,5
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	825	729	603	603
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	97,2	97,1	96,5	96,5
Skuldsättning per m ²	8 983	9 017	9 052	9 087
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 983	9 017	9 052	9 087
Sparande per m ²	-1	-85	42	142
Energikostnad per m ²	159	152	166	146
Räntekänslighet %	10,9	12,4	15	15,1

Upplysning vid förlust

Föreningens ambition är att i första hand se till att likviditeten inte försämrars. Avgifterna höjdes därför med 11% i januari samt 15% i juni 2023. En ytterligare höjning med 7% har gjorts från och med januari 2024 och med 3% från och med mars 2025.

Föreningens största risk ligger för närvarande i de finansiella kostnaderna. Föreningen har en noggrann uppföljning av likviditeten och har en budget som säkerställer att likviditeten är kvar på en tryggande nivå och att resultatet på längre sikt kommer att närma sig ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 065 500	615 673	-1 205 009	-238 741
Balanseras i ny räkning			-238 741	238 741
Reservering		83 156	-83 156	
Årets resultat				-128 930
Belopp vid årets utgång	13 065 500	698 829	-1 526 906	-128 930

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 526 907
Årets resultat	-128 930
Summa	-1 655 837
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	83 156
Balanseras i ny räkning	-1 738 993
Summa	-1 655 837

Kommentar till dispositioner

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt rekommendationen i underhållsplanen.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	460 741	407 872
Övriga rörelseintäkter		0	13 432
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		460 741	421 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-171 663	-227 851
Övriga externa kostnader	4	-52 968	-66 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 828	-114 828
Summa rörelsekostnader		-339 459	-409 007
Rörelseresultat		121 282	12 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 306	789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 518	-251 827
Summa finansiella poster		-250 212	-251 038
Resultat efter finansiella poster		-128 930	-238 741
Resultat före skatt		-128 930	-238 741
Årets resultat		-128 930	-238 741

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 589 773	16 704 601
Summa materiella anläggningstillgångar		16 589 773	16 704 601
Summa anläggningstillgångar		16 589 773	16 704 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 062	0
Övriga fordringar		4 038	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 463	19 362
Summa kortfristiga fordringar		34 563	19 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		479 646	556 691
Summa kassa och bank		479 646	556 691
Summa omsättningstillgångar		514 209	576 053
SUMMA TILLGÅNGAR		17 103 982	17 280 654

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 065 500	13 065 500
Fond för yttre underhåll		698 829	615 673
Summa bundet eget kapital		13 764 329	13 681 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 526 907	-1 205 009
Årets resultat		-128 930	-238 741
Summa fritt eget kapital		-1 655 837	-1 443 750
Summa eget kapital		12 108 492	12 237 423
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	1 883 000	1 883 000
Summa långfristiga skulder		1 883 000	1 883 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	2 994 646	3 013 498
Leverantörsskulder		30 187	45 910
Skatteskulder		19 314	18 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	68 343	82 175
Summa kortfristiga skulder		3 112 490	3 160 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 103 982	17 280 654

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 282	12 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	114 828	114 828
Erhållen ränta	8 306	789
Erlagd ränta	-258 518	-251 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 102	-123 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-9 062	7 430
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 138	-11 305
Ökning/minskning leverantörsskulder	-15 725	33 475
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-13 166	13 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 193	-80 721
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-18 852	-18 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 852	-18 852
Årets kassaflöde	-77 045	-99 573
Likvida medel vid årets början	556 691	656 264
Likvida medel vid årets slut	479 646	556 691

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	0,85	120

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter	447 901	395 872
Bilplatser	12 840	12 000
Summa	460 741	407 872

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för vatten, värme samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Kabel-TV	10 389	9 874
El	36 123	36 046
Värme	25 486	26 538
Vatten och avlopp	24 914	19 699
Renhållning och städning	36 556	34 169
Reparation och underhåll	13 435	77 719
Fastighetsavgift	9 780	9 534
Fastighetsförsäkring	8 688	8 043
Övriga fastighetskostnader	6 292	6 229
Summa	171 663	227 851

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Samfällighetsavgift	9 729	11 676
Redovisningstjänster	13 000	13 000
Revisionskostnad	10 313	12 313
Telefoni	11 705	8 928
Övriga externa kostnader	8 221	20 411
Summa	52 968	66 328

Not 5 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Kommentar till not

Föreningen har inte haft några anställda under året och inga styrelsearvoden har betalats ut

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 524 346	18 524 346
Utgående anskaffningsvärden	18 524 346	18 524 346
Ingående avskrivningar	-1 819 745	-1 704 917
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-114 828	-114 828
Utgående avskrivningar	-1 934 573	-1 819 745
Redovisat värde	16 589 773	16 704 601
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 600 000	10 600 000
Mark	4 339 000	4 339 000
Summa taxeringsvärde	14 939 000	14 939 000

Kommentar till not

Föreningen innehar marken med äganderätt

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stadshypotek lånenr 617684	3,73	2025-03-11	1 383 000	1 383 000
Stadshypotek lånenr 850313	2,88	2026-12-01	1 883 000	1 883 000
Stadshypotek lånenr 748278	3,05	2025-12-01	1 611 646	1 630 498
Summa			4 877 646	4 896 498

Kommentar till not

Genomsnittlig räntesats: 5,28 (5,13% 2023)

Totalt förfaller 2 994 646 kr av lånen under nästkommande räkenskapsår (4 896 498 kr 2023). Lånen är emellertid av långfristig karaktär och omförhandlas

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	10 392	23 722
Förutbetalda årsavgifter	38 395	38 395

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Revisionskostnad	10 000	10 000
Driftskostnader (el, värme och vatten)	9 556	10 058

Summa	68 343	82 175
--------------	---------------	---------------

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	5 651 000	5 651 000
Summa ställda säkerheter	5 651 000	5 651 000

Underskrifter

Malmö

Datum framgår av den digitala underskriften.

Lotta Heckley
Styrelseordförande

Ingela Hansson
Styrelseledamot

Henrik Håkansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajutan

Org.nr 769611-2007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajutan för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kajutan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 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.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

