

# Årsredovisning 2023

Brf Kajen Ett

769625-6341



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen Ett

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Stadgar registrerades 2020-04-24 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sannegården 70:1	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 5 737 kvm och 3 lokaler om 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 7405 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Göran Pilbratt	Ordförande
Johanna Strindberg	Styrelseledamot
Lars Peter Bergqvist	Styrelseledamot
Mats Hultin	Styrelseledamot
Kenneth Burstedt	Suppleant
Patrik Johannesson	Suppleant
Per Gabrielson	Suppleant

### Valberedning

Thomas Rylander (sammankallande)

Yvonne Burstedt

Kristina Tharing

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamot två i förening.

## Revisorer

Victor Lindelöf    Revisor    R3 Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har föreningen inte genomfört några större investeringar. Föreningen har erhållit momsavdrag på installation av laddstolpar samt erhållit elstöd från Skatteverket. Styrelsen har påbörjat arbetet att färdigställa föreningens underhållsplan.

Under året har styrelsen gjort en översyn av ventilationssystemet samt installerat hjärtstartare i föreningens entréer.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens intäkter och kostnader för verksamhetsåret. Styrelsen tog ett beslut att höja avgiftsnivån för andelstal 1 med 7.5 %.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat aktivt med att förbättra informationsflödet till föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 726 725	4 369 803	4 299 228	4 931 382
Resultat efter fin. poster	-626 889	-2 599 375	-924 328	-522 686
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 297 798	1 967 387	1 707 600	1 332 000
Taxeringsvärde	232 969 000	232 969 000	216 651 000	216 651 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	633	592	559	569
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	77,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 018	11 045	11 073	11 115
Skuldsättning per kvm totalyta	8 536	8 560	8 582	8 614
Sparande per kvm totalyta	206	68	194	249
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	140	70	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	65	73	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	24	27
Energikostnad per kvm totalyta	148	231	167	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,07	1,03	0,98	1,25
Räntekänslighet (%)	17,39	18,66	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 427 011 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat ryms inom årets avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	271 503 000	-	-	271 503 000
Upplåtelseavgifter	18 300 000	-	-	18 300 000
Fond, yttre underhåll	1 967 387	-	-669 589	1 297 798
Balanserat resultat	-6 475 113	-2 599 375	669 589	-8 404 899
Årets resultat	-2 599 375	2 599 375	-626 889	-626 889
<b>Eget kapital</b>	<b>282 695 899</b>	<b>0</b>	<b>-626 889</b>	<b>282 069 010</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 404 899
Årets resultat	-626 889
<b>Totalt</b>	<b>-9 031 788</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	375 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 805
Balanseras i ny räkning	-9 333 583
	<b>-9 031 788</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	4 726 725	4 369 803
Övriga rörelseintäkter	3	196 018	38 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 922 743</b>	<b>4 407 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 481 148	-4 013 914
Övriga externa kostnader	9	-267 167	-258 297
Personalkostnader	10	-132 229	-126 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 004 648	-1 954 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 885 191</b>	<b>-6 353 563</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>37 552</b>	<b>-1 945 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 391	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-677 833	-653 854
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 441</b>	<b>-653 805</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-626 889</b>	<b>-2 599 375</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-626 889</b>	<b>-2 599 375</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	339 889 866	341 844 318
Maskiner och inventarier	13	451 812	502 008
Pågående projekt		0	43 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>340 341 678</b>	<b>342 389 466</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>340 341 678</b>	<b>342 389 466</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		87 080	204 695
Övriga fordringar	14	103 542	96 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 089	83 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>291 711</b>	<b>385 653</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 192 033	4 743 657
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 192 033</b>	<b>4 743 657</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 483 744</b>	<b>5 129 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>346 825 422</b>	<b>347 518 776</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		289 803 000	289 803 000
Fond för yttre underhåll		1 297 798	1 967 387
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>291 100 798</b>	<b>291 770 387</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 404 899	-6 475 113
Årets resultat		-626 889	-2 599 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 031 788</b>	<b>-9 074 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 069 010</b>	<b>282 695 899</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	45 168 000	63 209 750
Övriga långfristiga skulder		76 437	76 437
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 244 437</b>	<b>63 286 187</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 041 750	158 000
Leverantörsskulder		204 852	253 024
Skatteskulder		86 940	146 200
Övriga kortfristiga skulder		351 478	88 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	826 955	890 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 511 975</b>	<b>1 536 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>346 825 422</b>	<b>347 518 776</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 552</b>	<b>-1 945 570</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 004 648	1 954 452
Omklassificering	43 140	0
	<b>2 085 340</b>	<b>8 882</b>
Erhållen ränta	13 391	49
Erlagd ränta	-678 592	-614 266
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 420 140</b>	<b>-605 335</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 942	-155 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 294	85 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 606 376</b>	<b>-676 055</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-545 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-545 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-158 000	-158 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-158 000</b>	<b>-158 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 448 376</b>	<b>-1 379 202</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 743 657</b>	<b>6 122 859</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 192 033</b>	<b>4 743 657</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kajen Ett 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 el och vatten.

#### 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	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 528 046	2 351 736
Årsavgifter kapitalandel 2	485 182	489 579
Hysesintäkter, lokaler	399 710	383 848
Hysesintäkter, p-platser	767 250	735 400
Intäktsreduktion	-4 147	0
Vatten	111 059	106 852
El	406 799	299 773
Laddboxar	32 826	2 615
<b>Summa</b>	<b>4 726 725</b>	<b>4 369 803</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	11 197	23 774
Pantförskrivningsavgift	0	3 374
Överlåtelseavgift	0	7 248
Andrahandsuthyrning	876	794
Fjärrkontroll garage	5 000	3 000
Elprisstöd	178 945	0
<b>Summa</b>	<b>196 018</b>	<b>38 190</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	249 488	216 241
Besiktning och service	181 880	201 152
Trädgårdsarbete	43 145	14 092
Snöskottning	26 339	16 053
Övrigt	16 031	16 028
<b>Summa</b>	<b>516 883</b>	<b>463 566</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	932	100 614
Underhåll	23 064	9 920
Lokaler	47 360	0
Soprum/miljöanläggning	529	2 212
Dörrar och lås/porttele	10 173	15 511
Övriga gemensamma utrymmen	0	343 830
VA	34 567	0
Värme	4 933	0
Ventilation	67 392	0
Hissar	109 159	133 083
Gård/markytor	1 437	25 726
Garage och p-platser	11 562	15 968
<b>Summa</b>	<b>311 109</b>	<b>646 863</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	863 755
VA	73 805	0
Ventilation	0	181 434
<b>Summa</b>	<b>73 805</b>	<b>1 045 189</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	503 987	827 660
Uppvärmning	421 782	384 854
Vatten	171 121	156 285
Sophämtning	2 536	5 457
<b>Summa</b>	<b>1 099 426</b>	<b>1 374 255</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 899	48 683
Kabel-TV	246 396	240 844
Samfällighet	103 940	114 824
Fastighetsskatt	79 690	79 690
<b>Summa</b>	<b>479 925</b>	<b>484 041</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 069	1 230
Övriga förvaltningskostnader	107 638	129 824
Juridiska kostnader	21 875	0
Revisionsarvoden	28 498	33 656
Ekonomisk förvaltning	89 625	93 588
Konsultkostnader	18 461	0
<b>Summa</b>	<b>267 167</b>	<b>258 297</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 616	96 600
Sociala avgifter	31 613	30 300
<b>Summa</b>	<b>132 229</b>	<b>126 900</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	675 401	651 264
Övriga räntekostnader	2 432	2 590
<b>Summa</b>	<b>677 833</b>	<b>653 854</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	355 289 959	355 289 959
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>355 289 959</b>	<b>355 289 959</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 445 641	-11 491 189
Årets avskrivning	-1 954 452	-1 954 452
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 400 093</b>	<b>-13 445 641</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>339 889 866</b>	<b>341 844 318</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>124 800 000</i>	<i>124 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	153 600 000	153 600 000
Taxeringsvärde mark	79 369 000	79 369 000
<b>Summa</b>	<b>232 969 000</b>	<b>232 969 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	502 008	0
Inköp	0	502 008
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>502 008</b>	<b>502 008</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-50 196	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-50 196</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>451 812</b>	<b>502 008</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 635	19 852
Övriga fordringar	92 907	77 145
<b>Summa</b>	<b>103 542</b>	<b>96 997</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 021	35 286
Försäkringspremier	46 702	40 589
Förvaltning	8 366	8 086
<b>Summa</b>	<b>101 089</b>	<b>83 961</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2030-02-28	1,15 %	19 368 000	19 526 000
SEB	2027-02-28	0,95 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2024-04-25	0,47 %	8 900 000	8 900 000
Swedbank	2024-04-25	0,47 %	8 983 750	8 983 750
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	2,06 %	10 958 000	10 958 000
<b>Summa</b>			<b>63 209 750</b>	<b>63 367 750</b>
Varav kortfristig del			18 041 750	158 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 419 750 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604	564
El	65 212	131 597
Uppvärmning	64 786	65 344
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 700
Utgiftsräntor	49 239	49 998
Vatten	11 662	13 700
Arvoden	159 800	252 012
Sociala avgifter	50 209	0
Förutbetalda avgifter/hyror	395 443	346 950
<b>Summa</b>	<b>826 955</b>	<b>890 865</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	65 400 000	65 400 000

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Göran Pilbratt  
Ordförande

---

Johanna Strindberg  
Styrelseledamot

---

Lars Peter Bergqvist  
Styrelseledamot

---

Mats Hultin  
Styrelseledamot

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

---

Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

rJbblkJ9QR

ENVELOPE ID:

rJmllJ1c7A-rJbblkJ9QR

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen Ett, 769625-6341 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN PILBRATT glpil@pm.me	Signed Authenticated	21.05.2024 11:45 21.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/20) IP: 149.50.216.214
2. JOHANNA STRINDBERG johanna_strindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 22:40 21.05.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/22) IP: 81.230.81.235
3. MATS HULTIN mats.hultin@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:01 23.05.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/19) IP: 87.227.119.176
4. Lars Peter Bergqvist larspeterb60@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:54 24.05.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/04) IP: 81.226.180.244
5. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:06 24.05.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/12) IP: 195.178.186.130

\* 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 Brf Kajen Ett  
Org.nr. 769625-6341

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajen Ett för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajen Ett för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

Hy-l1y9mC

ENVELOPE ID:

rkxx1J5XA-Hy-l1y9mC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kajen Ett 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:05 24.05.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/12) IP: 195.178.186.130

\* 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