

Årsredovisning 2023

Brf Kajen 5

769621-9224



8

 nabo



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen 5

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

8

F.H
ll
ll
ll

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.

B

F.H.
ll
AR R

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-09-23.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger marken och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lagringen 1	2015	Stockholm

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 15 679 kvm, 2 hyreslokaler om 317 kvm och 1 gemensamhetslokal om 59 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret t o m 2023-03-31 och Trygg Hansa fr o m 2023-04-01.

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

Styrelsens sammansättning

Malin Cronqvist	Ordförande
Lena Lindberger	Styrelseledamot - sekreterare
Kjell Pettersson	Styrelseledamot - kassör
Farzad Hedayaty	Styrelseledamot
Arman Roya	Styrelseledamot
Anders Carlsson	Suppleant
Niklas Femerstedt	Suppleant
Dinar Basar	Suppleant

Valberedning

Mahsa Jafari - sammankallande, Dieter Steffens och Teodor Koistien

Firmateckning

Firma tecknas av Styrelsen eller av två ledamöter tillsammans.

8

F.H
ll
R
AR

Revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh

Huvudansvarig revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- OVK låghus+ höghuset
 - Besiktning av sprinkler och brandskydd
 - Byte av batteripaket för Räddningshiss höghuset

Planerade underhåll

- 2024**
- Besiktning sprinkler och brandskydd
 - Byte av varmvattenmätare
 - Målning och uppfräschning av entréer
 - Spolning av stammar

Avtal med nya leverantörer under verksamhetsåret

Försäkring	Trygg Hansa
Städning	Belles Golv och Städ
Parkering på Ekfatsgatan och Årgångsgatan	Easy Park / APCOA
Serviceavtal Värmeväxlar	Indoor Energy Living -

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i GA 1 Årgångsgatan och GA 2 Ekfatsgatan.

Föreningen har gemensamhetsanläggning GA 1 Årgångsgatan med Brf Årgången och GA 2 Ekfatsgatan med Brf Kajplats 6.

Föreningens andel av intäkter och kostnader i GA 1 är 69,6% och i GA 2 är den 34%.

Väsentliga servitut

Servitut för anläggning samt framtida underhåll av intilliggande kajanläggnings dragstad till förmån för Stockholm Stad, belastar den kajkonstruktion angränsande byggnadskonstruktion inom Lagringen 1.

Servitutsrätt för grundpålar samt pålfundament till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Nyttjanderätt för dagvattenledning, dräneringsledning och rensbrunnar till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Servitutsrätt till förmån Stockholm Stad, belastande Lagringen 1, att nyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggningen liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen samt att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar.

B

f.h
ll
R
Ar

Övrig verksamhetsinformation

2023

- Värmeprojekt initierades tillsammans med Fastighetsägarna (föreningens teknisk förvaltare) med syfte att förbättra balansen i uppvärmning mellan lägenheter. Obalansen är inte på acceptabel nivå och syftet är att eliminera differenserna och därmed spara fjärrvärmekostnader samt öka bekvämligheten att bo i vår förening
- Brandförsvaret gjorde tillsyn av fastigheten utan anmärkning
- Cykelrensning genomfördes tillsammans med rensning av barnvagnar, pulkor mm som samlats i allmänna utrymmen
- Installerat joniseringsaggregat för att förbättra lukten i soprummet på Årgångsgatan
- Föreningens trädgårdsgrupp har köpt in nya blomkrukor i cortenplåt till våra entréer

2022

- Solceller installerades på låghusens tak med beräknad årlig produktion om 80 000 kWh
- SUPar och Kajaker köptes in för medlemmar att låna, då föreningen ligger vid Mälaren
- Boendeapplikation introducerades för medlemmars kontakt sinsemellan och med styrelsen
- Nya utemöbler och blomkrukor anskaffades till gården och portarna
- Cykelrensning genomfördes och tvåvåningsställ för cyklar installerades

2021

- Besöksparkering på Ekfatsgatan infördes tillsammans med att Parkeringsautomat och laddningsstolpe med uttag för 2 elbilar installerades på Årgångsgatan
- Hjärtstartare sattes upp Årgångsgatan 1

2020

- Iordningsställande av föreningslokal K5 Häng, med bastu och övernattningsmöjlighet
- OVK-besiktning av höghuset
- Hobbyhörna med arbetsbänk och skruvstäd iordningsställdes
- Individuell mätning och debitering av el (IMD) genomfördes och samtliga elmätare byttes ut i samband med att föreningen tog över eldistribution till medlemmar
- Besöksparkering på Årgångsgatan infördes

2019

- Byte till LED belysning i alla gemensamhetsutrymmen, undercentraler och vindsutrymme
- Nyckelfri entré färdigställdes. Brytskydd monterades på alla dörrar till källare, cykelrum och apparatrum
- Underhållsplan 50 år färdigställdes
- Energideklaration gjordes av fastigheten
- Montering av inomhustemperaturmätare i cirka hälften av alla lägenheter i syfte att förbättra styrningen av värmen

B

F.H
ll
R.H
ADL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 blev ett annorlunda år med snabba räntehöjningar och fortsatt ökade kostnader drivna av krig och flaskhalsar i leveranskedjor. Detta medförde att kostnader för vissa taxor justerades upp och flera av föreningens avtal bundna till KPI eller Prisbasbelopp ökade i kostnad.

Föreningen beslutade höja avgiften med 8% från årsskiftet 2023, för att möta ökade kostnader. I och med att räntan fortsatte att höjas under året och föreningen hade 3 lån som omförhandlades såg styrelsen ingen annan utväg än att höja årsavgiften med 6% varje kvartal 1/4, 1/7 och 1/10. Tack vare dessa åtgärder kunde räntehöjningarna matchas med avgiftshöjningarna.

Lån amorterades med 3 100 tsek enligt plan, vilket motsvarar belopp som föreningen avsätter till yttre fonden.

Ett negativt resultat redovisas. Att redovisa negativt resultat inverkar inte på föreningens möjligheter att klara framtida underhåll eller kostnader. Kassaflödet är över åren positivt inklusive amortering av lån och investeringar. Föreningen uppvisar ett gott sparande och har ekonomin i gott skick och god kontroll.

Fastigheten är sju år gammal och något större underhåll finns inte kommande år.

Styrelsen beslutade i budgetmöte för 2024 att höja årsavgiften med 5% från och med årsskiftet 2024 samt ytterligare med 5% 1 april 2024. Orsaken är ökade taxor och kostnader från underleverantörer, samt att två lån omförhandlas under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har en tvist med fastighetsförvaltaren - Fastighetsägarna - sedan 2022 efter en olycka med en röklucka i höghuset som lämnades öppen efter ett arbete i fastigheten. Rökluckan är placerad över det ena hisschaktet och då luckan lämnades öppen regnade det in och hissen fick vattenskador som krävde omfattande reparationer. Föreningen har inte erhållit full kompensation för reparationskostnaden. Då ingen överenskommelse kunde uppnås har ärendet lämnats till Tingsrätten för definitivt avgörande.

Under året fick föreningen information om nya priser (+12%) för fjärrvärme från leverantör Stockholm Exergi. Föreningen protesterade mot höjningen och hade förhandling med Exergi direkt utan något positivt resultat. Föreningen bad Energimyndighetens avdelning Fjärrvärmenämnden att medla i tvist. Föreningen har lämnat fullmakt till Fastighetsägarna att företräda föreningen i medlingsförhandlingen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 328 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 327 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

8

F.H
ll
AR

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 174	13 716	14 853	14 309
Resultat efter fin. poster	-1 776	-1 263	459	-1 311
Soliditet (%)	87	86	86	86
Yttre fond	12 742	9 761	6 716	3 754
Taxeringsvärde	841 744	841 744	557 668	557 668
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	659	736	711
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,9	73,1	75,9	77,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 178	9 376	9 573	9 841
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 963	9 156	9 349	9 611
Sparande per kvm totalyta, kr	242	266	367	351
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	112	84	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	56	56	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	188	157	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	1,10	1,07	1,36
Räntekänslighet (%)	11,62	14,22	13,01	13,84

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 1 356 433 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

dd>Resultatet är negativt men ger ett kassaflöde som försvarar kassan i så gott som oförändrat skick. Avgifterna och intäkter täcker utgifter för året och amortering i linje med Underhållsplanen.

Att redovisa negativt resultat inverkar inte på föreningens möjligheter att klara framtida underhåll eller utgifter. Kassaflödet är över åren positivt inklusive amortering av lån och investeringar. Föreningen uppvisar ett gott sparande och har ekonomin i gott skick och god kontroll. En av orsakerna till årets förlust är även den höga räntekostnaden.

8

F.A.
ll
F.A.
F.A.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	9 761	-	2 981	12 742
Balanserat resultat	-10 688	-1 263	-2 981	-14 931
Årets resultat	-1 263	1 263	-1 776	-1 776
Eget kapital	943 385	0	-1 776	941 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 931
Årets resultat	-1 776
Totalt	-16 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-272
Balanseras i ny räkning	-19 534
	-16 706

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

B

F.H
ll
R. R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 174	13 716
Övriga rörelseintäkter	3	818	433
Summa rörelseintäkter		16 992	14 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 501	-7 968
Övriga externa kostnader	9	-419	-366
Personalkostnader	10	-200	-181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 294	-5 270
Summa rörelsekostnader		-14 414	-13 785
RÖRELSERESULTAT		2 578	364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 445	-1 635
Summa finansiella poster		-4 354	-1 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 776	-1 263
ÅRETS RESULTAT		-1 776	-1 263

F.H
ll ll
M. P

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 080 416	1 085 710
Summa materiella anläggningstillgångar		1 080 416	1 085 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 080 416	1 085 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		273	647
Övriga fordringar	13	2 979	4 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	907	850
Summa kortfristiga fordringar		4 158	5 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 495	2 438
Summa kassa och bank		3 495	2 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 653	8 037
SUMMA TILLGÅNGAR		1 088 069	1 093 748

B

F.H.
R. Oll
AR

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574	945 574
Fond för yttre underhåll		12 742	9 761
Summa bundet eget kapital		958 316	955 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 931	-10 688
Årets resultat		-1 776	-1 263
Summa fritt eget kapital		-16 706	-11 950
SUMMA EGET KAPITAL		941 610	943 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	69 975	32 513
Summa långfristiga skulder		69 975	32 513
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	73 925	114 488
Leverantörsskulder		520	1 488
Skatteskulder		52	30
Övriga kortfristiga skulder		29	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 959	1 839
Summa kortfristiga skulder		76 485	117 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 088 069	1 093 748

B

5.11
ll ll ll
M. R.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 578	364
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 294	5 270
	7 872	5 634
Erhållen ränta	77	8
Erlagd ränta	-4 453	-1 626
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 497	4 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	309	-717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-794	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 011	4 148
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 024
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 100	-3 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 100	-3 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-89	24
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 541	6 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 452	6 541

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

F.H
ll
AR. R

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 5 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	120 år
Solceller	25 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 värdeår. 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.

B

F.H
ll
70
R

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	10 685	9 046
Hysesintäkter, lokaler	1 185	1 081
Kabel-TV/Bredband	347	347
Parkeringsbolag	2 440	2 180
Vatten	404	303
El	994	664
Övriga intäkter	118	94
Summa	16 174	13 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
GA ÅG och EG intäkter	389	423
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	408	0
Övriga intäkter	11	9
Ersättn.fr.försäkr.bolag	8	0
Övriga rörelseintäkter	2	0
Summa	818	433

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	264	226
Besiktning och service	310	410
Städning	203	193
Trädgårdsarbete	100	140
Snöskottning	130	41
Övrigt	0	21
Summa	1 007	1 031

8

F.H ll
TA. ll ll

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	198
Bostäder	16	0
Soprum/miljöanläggning	49	0
Dörrar och lås/porttele	79	89
Övriga gemensamma utrymmen	39	0
VA	20	0
Värme	50	0
Ventilation	42	0
El	9	0
Hissar	166	84
Tak	1	0
Summa	471	371

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	265
Övriga gemensamma utrymmen	125	0
Ventilation	91	0
Hissar	147	0
Summa	363	265

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 514	1 793
Återbetalning elstöd	230	0
Uppvärmning	997	905
Vatten	365	316
Sophämtning	192	186
Summa	3 299	3 200

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
GA 1 - Årgångsgatan	45	22
Fastighetsförsäkringar	192	188
Självrisker	0	24
Bredband	379	381
Fastighetsskatt	117	117
Hyra, parkering/garage	2 628	2 370
Summa	3 362	3 102

B

AR
F.H ll
R

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11	4
Övriga förvaltningskostnader	86	68
Juridiska kostnader	75	36
Revisionsarvoden	72	67
Ekonomisk förvaltning	172	164
Konsultkostnader	2	27
Summa	419	366

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	158	147
Sociala avgifter	42	34
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	200	181

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 444	1 630
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	4 445	1 635

B

F. Hill
Ar. Hill R

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115 924	1 114 880
Årets inköp	0	1 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115 924	1 115 924
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 213	-24 944
Årets avskrivning	-5 294	-5 270
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 508	-30 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 080 416	1 085 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>481 726</i>	<i>481 726</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	525 400	525 400
Taxeringsvärde mark	316 344	316 344
Summa	841 744	841 744

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22	0
Nabo Klientmedelskonto	2 602	3 051
Borgo	355	1 052
Summa	2 979	4 103

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	739	693
Försäkringspremier	45	49
Bredband	62	62
Förvaltning	47	46
Inkomsträntor	14	0
Summa	907	850

8

F.H ll
M. ll R

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	4,08 %	37 088	38 313
Stadshypotek	2025-03-30	4,20 %	35 988	37 863
Stadshypotek	2024-03-30	1,99 %	32 513	32 513
Stadshypotek	2024-06-30	4,57 %	38 313	38 313
Summa			143 900	147 000
Varav kortfristig del			73 925	114 488

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 400 Tsek.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Avfall	30	29
Städning	13	16
El	174	290
Uppvärmning	149	142
Vatten	57	57
Styrelsearvode	114	99
Sociala avgifter	36	31
Utgiftsräntor	0	8
Förutbetalda avgifter/hyror	1 362	1 140
Beräknat revisionsarvode	25	25
Summa	1 959	1 839

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	170 050	170 050

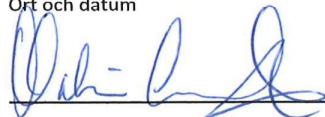
8

F.H. ll
na. 28. 11

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-17

Ort och datum



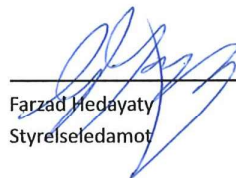
Malin Cronqvist

Ordförande



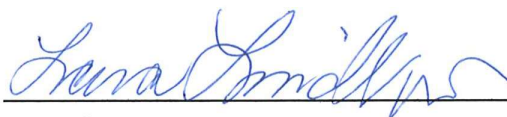
Kjell Pettersson

Styrelseledamot - kassör



Farzad Hedayaty

Styrelseledamot



Lena Lindberger

Styrelseledamot - sekreterare



Arman Roya

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5, org.nr 769621-9224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

B

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Kajen 5 för år 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

B



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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 18 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor