

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen 5 i Skärhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjörn Toftenäs 1:235	2022	Skärhamn
Tjörn Töftenäs 1:238	2022	Skärhamn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 852 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1852 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Elgh	Ordförande
Kent Ejnar Johansson	Ekonomi
Stefan Lycke	Styrelseledamot
Thommy Yngve Fransson	Styrelseledamot
Zoran Antic	Styrelseledamot
Yvonne Wallin Olsson	Suppleant

Valberedning

Zoran Antic och Tommy Fransson

Firmateckning

Av två i styrelsen

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	HSB
Förbrukning av el	Godel i Sverige AB
Lev, av el	Ellevio AB
Nyttjanderätt garage platser	AB Toftö
Service hissar	Kone
IT & TV	Telia
Städ mm	P H Vaktmästeri

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kajen i Skärhamn Samfällighet, med en andel på 36.4%.

Samfälligheten förvaltar garage, pannrum, fläktrum, yttre ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har bundit två lån, ett på 5 år och ett på 3 år samt

flyttat över det tredje lånet från Swedbank till Tjörns sparbank.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt ekonomisk förvaltare till HSB 2025-01-01

Vi har skrivit ett kollektivt TV & internet avtal med Telia

Övriga uppgifter

Vi har gjort en två års garanti besiktning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 166 317	1 850 218	887 709	-
Resultat efter fin. poster	-1 363 920	-1 587 666	14 300	-
Soliditet (%)	80	80	-	-
Yttre fond	129 775	84 000	-	-
Taxeringsvärde	43 850 000	43 850 000	18 450 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 101	938	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 780	11 880	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 780	11 880	11 999	-
Sparande per kvm totalyta, kr	177	53	8	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	75	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	78	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	106	154	30	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	4,28	-	-
Räntekänslighet (%)	10,70	12,66	-	-

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 (totalt 149 064 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

På grund av de höga räntekostnaderna under 2024 och för att inte behöva höja avgiften har föreningen tagit en del av värmekostnaderna under året. Värmekostnaden kommer att behöva justeras i framtiden. En underhållsplan kommer att upprättas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	89 160 000	-	-	89 160 000
Upplåtelseavgifter	2 308 653	-	-	2 308 653
Fond, yttre underhåll	84 000	-20 000	65 775	129 775
Balanserat resultat	-169 258	-1 567 666	-65 775	-1 802 699
Årets resultat	-1 587 666	1 587 666	-1 363 920	-1 363 920
Eget kapital	89 795 729	0	-1 363 920	88 431 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 736 924
Årets resultat	-1 363 920
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 775
Totalt	-3 166 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 166 619

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 166 317	1 847 889
Övriga rörelseintäkter	3	7 585	2 329
Summa rörelseintäkter		2 173 902	1 850 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-798 523	-665 368
Övriga externa kostnader	9	-118 103	-172 303
Personalkostnader	10	-4 513	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 692 645	-1 666 574
Summa rörelsekostnader		-2 613 784	-2 510 816
RÖRELSERESULTAT		-439 882	-660 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 746	22 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-933 784	-949 325
Summa finansiella poster		-924 038	-927 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 363 920	-1 587 666
ÅRETS RESULTAT		-1 363 920	-1 587 666

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	110 042 310	109 542 877
Summa materiella anläggningstillgångar		110 042 310	109 542 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 042 310	109 542 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	41 689
Övriga fordringar	13	403 821	2 602 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 633	22 557
Summa kortfristiga fordringar		515 454	2 667 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 078	14 812
Summa kassa och bank		13 078	14 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		528 532	2 681 991
SUMMA TILLGÅNGAR		110 570 842	112 224 868

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 468 653	91 468 653
Fond för yttre underhåll		129 775	84 000
Summa bundet eget kapital		91 598 428	91 552 653
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 802 699	-169 258
Årets resultat		-1 363 920	-1 587 666
Summa ansamlad förlust		-3 166 619	-1 756 924
SUMMA EGET KAPITAL		88 431 809	89 795 729
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 816 720	22 000 840
Leverantörsskulder		14 224	112 380
Skatteskulder		20 670	80 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 419	235 736
Summa kortfristiga skulder		22 139 033	22 429 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 570 842	112 224 868

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-439 882	-660 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 692 645	1 666 574
	1 252 763	1 005 975
Erhållen ränta	9 746	22 258
Erlagd ränta	-871 177	-990 921
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 332	37 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 084 336	17 854
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-168 592	-2 148 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 307 076	-2 093 021
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 192 078	-50 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 192 078	-50 306
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-184 120	-221 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-184 120	-221 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	-69 122	-2 364 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	410 766	2 775 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	341 643	410 766

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 5 i Skärhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1,34 - 4 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 827 168	1 588 776
Hysesintäkter garage, moms	89 352	83 996
Hysesintäkter p-plats, moms	18 696	17 556
Intäkter kabel-TV	63 072	0
El	149 064	149 064
Pantsättningsavgift	0	1 313
Överlåtelseavgift	18 625	6 563
Administrativ avgift	343	0
Övriga fakturerade kostnader moms	0	310
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	310
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	2 166 317	1 847 889

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 550	1 250
Försäkringsersättning	0	1 079
Återbäring försäkringsbolag	2 035	0
Summa	7 585	2 329

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 845	32 763
Städning enligt avtal	71 982	68 528
Besiktningar	36 000	0
Hissbesiktning	4 086	0
Energideklarationer	6 250	0
Gårdkostnader	14 813	0
Gemensamma utrymmen	0	15 332
Snöröjning/sandning	0	1 926
Serviceavtal	6 300	15 675
Förbrukningsmaterial	1 232	1 166
Summa	180 508	135 389

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	5 880
Dörrar och lås/porttele	3 533	0
VVS	5 557	7 925
Ventilation	22 800	0
Hissar	0	13 391
Summa	31 890	27 196

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	20 000
Summa	0	20 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 750	139 609
Vatten	154 855	144 778
Sophämtning/renhållning	46 573	28 136
Summa	243 178	312 524

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 569	28 318
Markhyra/vägavgift/avgälder	44 400	39 600
Kabel-TV	1 008	0
Bredband	64 541	1 695
Samfällighetsavgifter	198 429	100 646
Summa	342 947	170 259

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 625	1 596
Tele- och datakommunikation	4 670	6 985
Juridiska åtgärder	0	9 063
Inkassokostnader	1 946	1 900
Revisionsarvoden extern revisor	48 625	400
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	460
Föreningskostnader	0	13 588
Förvaltningsarvode enl avtal	42 280	103 594
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	788
Korttidsinventarier	349	0
Administration	3 478	15 779
Konsultkostnader	0	16 313
Summa	118 103	172 303

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	513	1 571
Summa	4 513	6 571

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	933 632	946 166
Dröjsmålsränta	152	3 159
Summa	933 784	949 325

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 209 451	111 159 145
Årets inköp	2 192 078	50 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 401 529	111 209 451
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 666 574	0
Årets avskrivning	-1 692 645	-1 666 574
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 359 219	-1 666 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 042 310	109 542 877
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 476 377</i>	<i>27 476 377</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärde mark	6 450 000	6 450 000
Summa	43 850 000	43 850 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 035	2 206 979
Övriga kortfristiga fordringar	72 221	0
Bank 3	137 652	0
Transaktionskonto	112 883	133 600
Borgo räntekonto	78 030	262 354
Summa	403 821	2 602 933

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	72 849	0
Förutbet försäkr premier	24 018	22 557
Förutbet kabel-TV	2 016	0
Förutbet bredband	12 750	0
Summa	111 633	22 557

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	-	-	-	7 331 920
Tjörns Sparbank	Rörligt	4,14 %	7 276 360	-
Tjörns Sparbank	2029-09-30	3,11 %	7 278 360	7 333 920
Tjörns Sparbank	2027-09-30	3,02 %	7 262 000	7 335 000
Summa			21 816 720	22 000 840
Varav kortfristig del			21 816 720	22 000 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 710 920 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 177	376
Uppl kostn el	3 710	3 462
Uppl kostn räntor	97 880	35 273
Uppl kostnad arvoden	0	5 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	1 571
Förutbet hyror/avgifter	137 652	190 054
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	287 419	235 736

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 222 000	22 222 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Tjörn

Jonas Elgh
Ordförande

Kent Ejnar Johansson
Ekonomi

Stefan Lycke
Styrelseledamot

Thommy Yngve Fransson
Styrelseledamot

Zoran Antic
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 14:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2025 20:50

DOCUMENT ID:

HJIK3jwWel

ENVELOPE ID:

BJHJniwWgl-HJIK3jwWel

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen 5 i Skärhamn, 769638-7609 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

d36c75fb0e94abdf1ece35b0499e0d9d77f5c68aae5993c22558c61248064ed857601698f978965b521b072d7e84026a8a2dd9622524c119abe8cc6c7a1f85e3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thommy Yngve Fransson thommy.fransson@telia.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 22:20 18.05.2025 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.215.65
2. KENT JOHANSSON kent@standin.nu	 Signed Authenticated	18.05.2025 23:11 18.05.2025 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.160.126
3. ZORAN ANTIC zantic66@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 23:45 18.05.2025 23:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.35.40
4. STEFAN LYCKE stefanlycke@msn.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 05:45 19.05.2025 05:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.9.182
5. JONAS FREDERIK ELGH jonas.elgh@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 07:16 18.05.2025 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.88
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:47 19.05.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5 i Skärhamn, org. nr 769638-7609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 i Skärhamn för år 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 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Kajen 5 i Skärhamn för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöppande 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 26 juni 2024.

Göteborg den

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 14:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2025 20:50

DOCUMENT ID:

rkZL1hJwZge

ENVELOPE ID:

rygBk3sPbee-rkZL1hJwZge

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kajen 5 i Skärhamn med anmärkning.pdf

2 pages

SHA-512:

a44ebb51f6b8fbc5fcbc0d9e36da3b94089ba567956f773
820e697e78f74567f8ca8cf6eadc8b0eb983c586bce3dd3
188dc474ce4628c77f845d1661c07fdf44

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	Signed	19.05.2025 14:47	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	19.05.2025 14:46	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed