

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen 3 i Skärhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till förenings hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen har sitt säte i Tjörn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04 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
Toftenäs 1:225	2019	Tjörn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4166 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lennart Karlsson	Ordförande
Birgitta Von Oldenskiöld	Styrelseledamot
Gunilla Andersson Gustafsson	Styrelseledamot
Gunnar Oskarsson	Styrelseledamot
John Kristiansson	Styrelseledamot
Karin Maria Lundskog	Styrelseledamot
Stig Anders Kristiansson	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Olsson, Christina Oskarsson, Patrik Holmkvist

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande + en från styrelsen i förening

Revisorer

Tony Lidberg Revisor TL Företagspartner

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

avloppsunderhåll	JP Spolservice
elleverantör	Fortum
elnät	Elevio
Fastighetsskötare	PH Vaktmästeri
Fiberteknik	Telia
Försäkring	Länsförsäkringar
hissbesiktning	Kiwa
laddinfrastruktur	Garo E mobility AB
Lås och Nycklar	Rikstvåan Låsservice
snöskottning	Bengt Olsson med firma

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skärhamns vägförening, med en andel på 0.2%.

Samfälligheten förvaltar vägunderhåll.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft ett flertal sociala sammankomster i föreningen med många aktiva medlemmar. Vi firade 5 år på Kajen med stor fest på bryggan. Föreningen bjöd på mat och musik till medlemmarnas glädje. Dessutom sedvanlig grillning vid två städdagar. Gemensam kräftfest och Adventsfirande i visningsboden hade många deltagare. Dessutom har vi ett aktivt stickcafé varje vecka med många damer som deltar. Gransamverkan fungerar bra och vi har inte haft några incidenter i området. Information från styrelsen till medlemmarna går ut via mail efter varje styrelsemöte. 5årsbesiktning är gjord och åtgärder görs kontinuerligt av byggfirman. Allt är inte klart, men fastighets ansvariga har kontroll över det hela. Diverse åtgärder har vidtagits för att lösa parkeringsbekymren och fortkörande i området. 3 lägenheter har fått nya ägare. Vi har nu inga tomma lägenheter och inga som är till salu. Lantmäteriet har nu slutgiltigt förrättat fördelningen av tomtytor mellan de olika bostadsrättsföreningarna Kajen 3,4 5,6. Planritningar finns på SBC Hemma, hemsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi höjt månadsavgiften med 10% och värmetillägget med 5 % på grund av ökade kostnader. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt en av långivarna till Stadshypotek AB

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 722 463	3 633 004	3 271 003	2 904 144
Resultat efter fin. poster	-1 645 079	-617 490	-320 248	-627 126
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	918 602	668 642	502 002	356 830
Taxeringsvärde	99 200 000	98 200 000	98 200 000	98 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	849	767	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	96,5	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 920	10 045	10 421	10 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 920	10 045	10 421	10 568
Sparande / kvm totalyta, kr	190	257	307	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	94	99	81	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	107	98	86	92
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	197	167	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,37	1,47	0,95
Räntekänslighet (%)	11,51	11,83	13,58	-

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 34 552 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

Ett negativt resultat har uppkommit på ca 1 650 000 kr vilket i huvudsak beror på att föreningen bytt värderingsprinciper för sina avskrivningar vilket inte påverkar bolagets likviditet. Likviditeten är fortsatt god och hamnar på ca 2 600 000kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	192 490 000	-	-	192 490 000
Upplåtelseavgifter	2 535 039	-	-	2 535 039
Fond, yttre underhåll	668 642	-	249 960	918 602
Balanserat resultat	-4 053 056	-617 490	-249 960	-4 920 506
Årets resultat	-617 490	617 490	-1 647 516	-1 647 516
Eget kapital	191 023 135	0	-1 647 516	189 375 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 670 546
Årets resultat	-1 647 516
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 960
Totalt	-6 568 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 568 023

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 722 464	3 633 004
Övriga rörelseintäkter	3	56 979	34 115
Summa rörelseintäkter		3 779 443	3 667 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 555 133	-1 487 804
Övriga externa kostnader	8	-156 698	-128 435
Personalkostnader	9	-53 601	-52 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-2 436 804	-1 688 460
Summa rörelsekostnader		-4 202 236	-3 356 931
RÖRELSERESULTAT		-422 793	310 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 737	81 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 263 023	-1 008 698
Summa finansiella poster		-1 222 286	-927 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 645 079	-617 490
Skatt		-2 437	0
ÅRETS RESULTAT		-1 647 516	-617 490

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	228 512 254	230 941 894
Markanläggningar	12	46 865	54 029
Summa materiella anläggningstillgångar		228 559 118	230 995 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 559 118	230 995 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 512	0
Övriga fordringar	13	863 806	750 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 793	60 902
Summa kortfristiga fordringar		942 111	811 062
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 703 441	1 617 883
Summa kassa och bank		1 703 441	1 617 883
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 645 551	2 428 945
SUMMA TILLGÅNGAR		231 204 669	233 424 867

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 025 039	195 025 039
Fond för yttre underhåll		918 602	668 642
Summa bundet eget kapital		195 943 641	195 693 681
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 920 506	-4 053 056
Årets resultat		-1 647 516	-617 490
Summa ansamlad förlust		-6 568 023	-4 670 546
SUMMA EGET KAPITAL		189 375 618	191 023 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 886 800	27 170 400
Summa långfristiga skulder		26 886 800	27 170 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 439 200	14 675 200
Leverantörsskulder		93 837	48 090
Skatteskulder		2 437	0
Övriga kortfristiga skulder		12 721	69 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 056	438 275
Summa kortfristiga skulder		14 942 251	15 231 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 204 669	233 424 867

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-422 793	310 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 436 804	1 688 460
	2 014 011	1 998 648
Erhållen ränta	40 737	81 020
Erlagd ränta	-1 290 410	-1 006 422
Betald inkomstskatt	-2 437	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 901	1 073 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 404	40 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 695	127 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 802	1 241 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-519 600	-1 566 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-519 600	-1 566 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	199 202	-325 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 367 203	2 692 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 566 405	2 367 203

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 3 i Skärhamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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 avskrivningsprocent används:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,84 %
Fasader	2,74 %
Balkonger	2,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,80 %
Ventilation	3,84 %
El	2,13 %
Hissar	3,20 %
Markanläggningar	10,00 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 189 156	3 117 270
El, moms	0	87 453
Elintäkter laddstolpe moms	121 320	29 333
Uppvärmning	367 500	349 992
Gemensamhetslokal	10 400	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 667	11 833
Pantsättningsavgift	10 216	14 330
Överlåtelseavgift	10 290	18 143
Administrativ avgift	1 470	882
Andrahandsuthyrning	6 615	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 833	3 772
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	3 722 464	3 633 004

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	48 351	0
Försäkringsersättning	8 628	29 200
Återbäring försäkringsbolag	0	4 915
Summa	56 979	34 115

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	127 064	129 002
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	77 625	47 867
Hissbesiktning	4 193	4 051
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 150
Brandskydd	0	3 423
Gårdkostnader	23 562	9 995
Gemensamma utrymmen	15 541	0
Garage/parkering	0	2 106
Snöröjning/sandning	16 150	21 588
Serviceavtal	3 355	30 639
Serviceavtal, hissar	9 483	0
Fordon	358	0
Förbrukningsmaterial	1 267	258
Summa	278 598	264 079

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	738	0
Dörrar och lås/porttele	9 692	1 961
Övriga gemensamma utrymmen	1 107	0
Ventilation	10 956	0
Elinstallationer	0	8 810
Hissar	5 534	0
Fönster	0	31 200
Summa	28 027	41 971

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	393 085	410 615
Vatten	444 164	408 072
Sophämtning/renhållning	121 833	117 846
Summa	959 082	936 533

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 433	62 451
Markhyra/vägavgift/avgälder	74 000	74 000
Bredband	125 993	108 770
Summa	289 426	245 221

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 106
Tele- och datakommunikation	430	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	19 375
Revisionsarvoden internrevisor	0	2 000
Styrelseomkostnader	1 929	1 556
Fritids och trivselkostnader	684	3 245
Föreningskostnader	39 095	20 610
Förvaltningsarvode enl avtal	42 262	40 679
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	5 292	11 180
Korttidsinventarier	2 979	8 571
Administration	46 377	5 214
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	156 698	128 435

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 920	45 000
Arbetsgivaravgifter	7 681	7 232
Summa	53 601	52 232

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 263 023	1 008 698
Summa	1 263 023	1 008 698

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 803 022	237 803 022
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 803 022	237 803 022
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 861 128	-5 179 532
Årets avskrivning	-2 429 640	-1 681 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 290 768	-6 861 128
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 512 254	230 941 894
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 160 429</i>	<i>70 160 429</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	14 200 000
Summa	99 200 000	98 200 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 632	71 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 632	71 632
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 603	-10 739
Årets avskrivning	-7 164	-6 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 767	-17 603
Utgående restvärde enligt plan	46 865	54 029

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	841	840
Transaktionskonto	204 539	313 945
Borgo räntekonto	658 426	435 375
Summa	863 806	750 160

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 600	1 855
Förutbet försäkr premier	22 871	20 817
Förutbet bredband	18 020	21 908
Upplupna intäkter	16 302	16 322
Summa	64 793	60 902

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	3,99 %	14 061 600	14 250 400
Swedbank	Löst	-	-	14 297 600
Swedbank	2027-06-23	3,23 %	13 108 800	13 297 600
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,60 %	14 155 600	-
Summa			41 326 000	41 845 600
Varav kortfristig del			14 439 200	14 675 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 494 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	363	8 547
Uppl kostnad Fastskött entrepr	10 750	57 117
Uppl kostn el	46 354	43 288
Uppl kostn räntor	8 204	35 591
Förutbet hyror/avgifter	318 385	283 732
Beräkn arvode revision	10 000	10 000
Summa	394 056	438 275

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 300 000	45 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

5 års besiktning har utförts och det mesta är åtgärdats. Fortfarande väntar vi på att panelerna ska åtgärdas. Detta ska ske snarast och efter det kommer ytterligare en besiktning ske.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Tjörn

Thomas Lennart Karlsson
Ordförande

Birgitta Von Oldenskiöld
Styrelseledamot

Gunilla Andersson Gustafsson
Styrelseledamot

Gunnar Oskarsson
Styrelseledamot

John Kristiansson
Styrelseledamot

Stig Anders Kristiansson
Styrelseledamot

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

TL Företagspartner
Tony Lidberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.03.2026 11:14

SENT BY OWNER:

Emanuel Nilhzon • 27.02.2026 12:36

DOCUMENT ID:

B1Qnb-kKWg

ENVELOPE ID:

BJz2WZkt-l-B1Qnb-kKWg

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen 3 i Skärhamn, 769629-6644 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e640920c64e8071c9a7e5a14455054cc16ac69ecc82ef7d3fa5fb5184703fd8cf5111df36d705c817597bdb30523b9467277cff44503ccb9e5a2384bfc4cdb1d

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
GUNNAR OSKARSSON goco@telia.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:07 27.02.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.41.106
EVA GUNILLA ANDERSSON G USTAFSSON gunilla.consulting@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:15 27.02.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.247.224
Thomas Lennart Karlsson jyddewarn1@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:03 27.02.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.215.225
ROLF TONY LIDBERG ekonomitony@outlook.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 16:08 27.02.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.180.60
BIRGITTA VON OLDENSKIÖLD birgittavo@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 21:28 27.02.2026 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.78.231
JOHN OLA KRISTIANSSON john.kristiansson.95@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 23:14 27.02.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.60.204
Stig Anders Kristiansson clipper003@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 11:14 28.02.2026 13:44	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 61/04/22) IP: 81.227.105.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 årsmötet i Brf Kajen 3 i Skärhamn 20260312

Org. Nr. 769629-6644

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf. Kajen 3 i Skärhamn avseende räkenskapsår 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet i att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Kajen 3 i Skärhamn för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

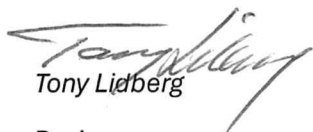
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, styrelseprotokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Kullavik 2026 02 27


Tony Lidberg

Revisor