

Årsredovisning

HSB Brf Kajen i Nacka

769631-7721

Styrelsen för HSB Brf Kajen i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10 - 11
- Kassaflödesanalys	12
- Noter	13 - 19
- Underskrifter	19

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 13 juni 2024 valdes nedanstående styrelse. Styrelsefunktioner valdes senare vid konstituerande möte 24 juni 2024.

Namn	Roll
Per Nordlund	Ordförande
Paul Ferm	Vice Ordförand
Josefine Granding Larsson	Sekreterare
Adnan Farnian	Ledamot
Fredrik Hall	Ledamot
Peter Näsman	Ledamot
Mathias Liljadahl	Ledamot
Timo Valkeinen	Ledamot
Matea Brcina	Ledamot
Peer Dahlgren	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot
Maria Norén	Suppleant
Martin Schwartz	Suppleant

Denna styrelsesammansättning verkade fram till och med ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2025. Under 2025 fram till årsstämman sammanträdde denna styrelse 7 gånger. 1 av gångerna var beslut per capsulam.

Vid ordinarie årsstämma den 4 juni 2025 valdes nedanstående styrelse:
Styrelsefunktioner valdes vid konstituerande möte i samband med stämman 4 juni.

Namn	Roll
Per Nordlund	Ordförande
Paul Ferm	Vice Ordförand
Josefine Granding Larsson	Sekreterare
Matea Brcina	Ledamot
Peer Dahlgren	Ledamot
Karin Marklund	Ledamot
Martin Agrell	Ledamot
Håkan Lindahl	HSB-ledamot
Maria Norén	Suppleant
Martin Schwartz	Suppleant

Utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman så hölls ytterligare 9 möten efter årsstämman fram till årets slut. 1 var per capsulam och 2 var extra styrelsemöten. Totalt har utöver löpande ärenden och löpande kontakter alltså genomförts 17 protokollförda möten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Fastighet

I slutet av 2024 genomfördes en 2-årsbesiktning av vår fastighet och våra lägenheter. Denna besiktning är en del av det entreprenadkontrakt som finns för uppförandet av vår byggnad. Åtgärderna efter denna besiktning var avsatta att genomföras och vara färdigställda i februari 2025. Så blev inte utfallet. Även om en stor majoritet av punkterna var avklarade då kvarstod ett antal frågor.

I oktober hölls ett möte med HSB Bostad där i princip samtliga punkter konstaterades klara, dock kvarstår ärenden där föreningen och HSB Bostad har olika uppfattning om utförande och funktion. Under hösten har 4 punkter med krav framställts till HSB Bostad via föreningens advokater. De 4 punkter vi valt att gå vidare med är:

- Undercentralen och dess funktion
- Pumpgröpar för spillvatten och dess utformning/utförande
- Badrummen och brister av uppsättningen av kakel
- Eventuella brister av armering av byggnadshörn

Vad gäller undercentralen ser vi att två värmepumpar redan behövt byta kompressorer (på garanti). Vad gäller eventuell brist av armering så är det något som kommer att besiktigas under 2026 då det i en lägenhet har uppstått en fuktskada som kan bero på bristande armering av fasadelement.

Under vintern 2025/2026 genomfördes en temperaturloggning av några lägenheter där det upplevdes kallt vid 2-års-besiktningen.

Under hösten påbörjades ett arbete med att undersöka möjligheten att verifiera vår byggnad enligt miljöbyggnad silver. Detta arbete kommer att genomföras under 2026.

Föreningen har under 2025 valt att säga upp avtal för markskötsel på vår innergård, nytt avtal tecknades i början av 2026. Vi har även tecknat nytt avtal vad gäller underhåll av våra träpartier i entréer och andra måleriarbeten.

Avtalet med Corepark som sköter driften av vårt garage har sagts upp och nytt avtal är tecknat med Parkit som kommer ta över från Corepark under 2027. Även avtalet med avseende bredband och tv med Telenor har sagts upp och i mars 2026 tar Bahnhof över för bredband och Allente för TV.

Under året har även CTEK portal stängts ned med följden av att laddplatserna för elbilar nu fungerar och framöver kommer fungera annorlunda, detta då Infometric som läser av mätvärden behövde teckna nytt avtal för att kunna avläsa elförbrukningen.

Övrigt

Mark- och miljödomstolen beslutade den 10 mars 2025 i mål F3853-23 att återförvisa förrättningar till Lantmäteriet för ny handläggning. Ännu i maj 2026 pågår förhandlingar mellan HSB Bostad och Brf Fyrhusen i ärendet. För Brf Kajen innebär detta att en mindre markyta om 38 kvadratmeter utanför den västra fasaden nu inte ingår i föreningens fastighet, i avvaktan på att en ny förrättning genomförs av Lantmäteriet. Enligt gällande avtal ska HSB Bostad överlåta marken till Brf Kajen i samband med den nya förrättningen. Styrelsen har även träffat avtal med HSB Bostad om att de ska stå för samtliga kostnader hos Lantmäteriet, vilket innebär att föreningen inte belastas med några kostnader i ärendet.

Under 2025 arrangerades föreningens första städdag, intresset och engagemanget var mycket stort från föreningens medlemmar vilket är väldigt tacksamt och uppskattat. För andra året i rad anordnades också ett glöggmingel i december.

Appen Bosse är föreningens/styrelsens väg för information och glädjande nog är en överväldigande majoritet av våra lägenheter medlemmar i Bosse.

Utifrån beslut fattade vid årsstämman i juni har styrelsen nu valt att införa portkod, främst för att underlätta för bud, varuleveranser och besökare till vår fastighet.

Vad gäller de fartbegränsande åtgärderna som önskades utanför portarna så har det inte varit möjligt att genomföra då föreningen inte äger marken utanför huset och markägaren (Nacka kommun) inte tillåter det. Valet blev då att sätta upp en informationsskylt på välkomsts skylten. Vi uppmanar samtidigt samtliga boende att köra försiktigt och uppmana gäster och övriga att göra detsamma i närheten av vår fastighet.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelse av lägenheter godkänts av styrelsen, ingen har avslagits. 2 av dessa har rört överlåtelse av del av lägenhet.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189.

Under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

1 andrahandsuthyrning, med start i december 2025, har beviljats under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312
Nettoomsättning	11 386	11 348	10 319
Resultat efter finansiella poster	-6 426	-4 784	-7 808
Soliditet %	83	83	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 112	1 122	997
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83	73	73
Totala intäkter (kr) per kvadratmeter	1 347	1 536	1 213
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 274	13 379	13 747
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 274	13 379	13 747
Räntekänslighet %	11,93	11,92	16
Sparande (kr) per kvadratmeter	196	182	3
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	216	216	293

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enligt BFNAR 2023:1.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 935 tkr. Justerat för avskrivningar är föreningens ekonomi i balans. Föreningen har en god likviditet för att täcka framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	643 700 000	1 880 069	-11 344 388	-4 783 674	629 452 007
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-4 783 674	4 783 674	0
Förändring av underhållsfond		412 997	-412 997		0
Årets resultat				-6 448 798	-6 448 798
Belopp vid årets utgång	643 700 000	2 293 066	-16 541 059	-6 448 798	623 003 209

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-16 128 062
Årets resultat	-6 448 798
Reservation till underhållsfond	-642 778
Ianspråkstagande av underhållsfond	229 781
<i>Summa</i>	<i>-22 989 857</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-22 989 857
<i>Summa</i>	<i>-22 989 857</i>

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 386 019	11 347 571
Övriga rörelseintäkter	3	648 046	2 372 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 034 065	13 720 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 579 257	-4 938 142
Övriga externa kostnader	8	-1 170 996	-1 010 242
Personalkostnader	9	-176 497	-45 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 822 933	-7 795 415
Summa rörelsekostnader		-14 749 683	-13 789 012
Rörelseresultat		-2 715 618	-68 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 346	151 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 737 526	-4 866 256
Summa finansiella poster		-3 733 180	-4 714 896
Resultat efter finansiella poster		-6 448 798	-4 783 674
Resultat före skatt		-6 448 798	-4 783 674
Årets resultat		-6 448 798	-4 783 674

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	743 456 972	750 642 907
Inventarier, verktyg och installationer	14	42 750	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	95 344	95 344
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		743 595 066	750 738 251
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		743 595 566	750 738 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 577	22 880
Övriga fordringar	17	1	57 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	370 018	365 886
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		393 596	446 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 000 562	3 424 028
<i>Summa kassa och bank</i>		3 000 562	3 424 028
Summa omsättningstillgångar		3 394 158	3 870 360
SUMMA TILLGÅNGAR		746 989 724	754 609 111

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		643 700 000	643 700 000
Fond för yttre underhåll		2 293 066	1 880 069
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>645 993 066</i>	<i>645 580 069</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 541 059	-11 344 388
Årets resultat		-6 448 798	-4 783 674
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 989 857</i>	<i>-16 128 062</i>
Summa eget kapital		623 003 209	629 452 007
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	39 815 809	40 277 000
Övriga skulder	20	3 089 800	3 531 200
Summa långfristiga skulder		42 905 609	43 808 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	78 786 912	79 263 532
Leverantörsskulder		686 564	205 055
Aktuella skatteskulder		164 000	168 000
Övriga skulder	21	34 429	89 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 409 001	1 622 693
Summa kortfristiga skulder		81 080 906	81 348 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		746 989 724	754 609 111

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 715 618	-68 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	7 822 933	7 795 415
- Hyreskompensation garage	-441 400	-441 400
Erhållen ränta	4 346	153 125
Erlagd ränta	-3 757 581	-4 985 968
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>912 680</i>	<i>2 452 394</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 830	1 064 052
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	228 677	-10 579 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 136 527	-7 062 575
Investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-679 748	-173 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-679 748	-173 787
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-937 811	-2 778 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-937 811	-2 778 468
Årets kassaflöde	-481 032	-10 014 830
Likvida medel vid årets början	3 481 594	13 496 424
Likvida medel vid årets slut	3 000 562	3 481 594

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadskomponenter	15-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Not 4	Förvaltningskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, entreprenad	-187 500	-187 500
	Städning, entreprenad	-335 612	-230 646
	Hissar, avtal	-28 269	-24 070
	Brandskydd, avtal	-18 949	-24 751
	Trädgård, avtal	-155 358	-214 792
	Övriga avtal fastighetsskötsel	-208 711	-94 602
	Material fastighetsskötsel	-56 706	-58 100
	Samfällighet	-425 765	-310 576
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 005	-145 007
		-1 561 875	-1 290 044
Not 5	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-1 570 261	-1 675 074
	Vatten	-303 436	-256 296
	Sophämtning	-159 986	-169 053
	Fastighetsförsäkring	-113 143	-115 704
	Kabel-TV och bredband	-297 884	-297 884
	Fastighetavgift och fastighetsskatt	-80 000	-84 000
	Övriga driftskostnader	-	-3 229
		-2 524 710	-2 601 240
Not 6	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Bostäder	-11 875	-6 799
	Gemensamma utrymmen	-120 242	-318 436
	Lås	-80 754	-113 802
	Installationer	-892 193	-459 549
	Hissar	-7 500	-12 024
	Huskropp utvändigt	-3 719	-2 519
	Markytor, utemiljö	-8 899	-11 147
	Snöröjning och halkbekämpning	-30 000	-16 318
	Vatten- och fuktskador	-53 700	-
	Gemensamhetsanläggning	-54 009	-43 825
		-1 262 891	-984 419
Not 7	Planenligt underhåll	2025	2024
	Gemensamma utrymmen	-	-62 438
	OVK	-91 250	-
	Markytor, utemiljö	-138 531	-
		-229 781	-62 438

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Hyror, arrenden och leasing	-142 390	-148 626
	Revisionsarvode (extern)	-23 875	-22 500
	Konsultkostnader	-754 189	-662 032
	IT-tjänster	-30 661	-28 279
	Bankkostnader	-17 130	-15 072
	Medlemsavgifter	-21 760	-21 760
	Övriga förvaltningskostnader	-180 990	-111 974
		-1 170 995	-1 010 243

Not 9	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvode	-117 599	-59 694
	Revisionsarvode (intern)	-11 130	-480
	Övriga arvoden	-5 880	25 770
	Sociala avgifter	-41 888	-10 809
		-176 497	-45 213

Not 10	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	–	16 068
	Ränteintäkter bank	4 348	137 057
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-2	-1 765
		4 346	151 360

Not 11	Räntekostnader och liknande poster	2025	2024
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 732 999	-4 832 538
	Kostnadsränta	-3 201	-33 718
	Övriga räntor	-1 326	–
		-3 737 526	-4 866 256

Not 16	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Not 17	Övriga kortsiktiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkningskonto och sparkonto i HSB	–	57 566
		–	57 566

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 018	365 886
		370 018	365 886

Not 19	Övriga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändr.	Belopp	Amortering	
Swedbank	3,700 %	2026-01-23	40 277 000	248 000	
Stadshypotek	2,900 %	2028-01-30	40 221 061	405 252	
Stadshypotek	2,348 %	2026-07-28	38 104 660	385 872	

Två av föreningens lån förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 20	Övriga långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Hireskompensation garage	3 089 800	3 531 200
		3 089 800	3 531 200

Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Momsskuld	34 429	89 624
		34 429	89 624

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	639 079	720 319
	Upplupna räntekostnader	490 065	510 120
	Övriga upplupna kostnader	279 857	392 254
		1 409 001	1 622 693

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Josefine A K Granding Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 25b49a48839130[...]3c3c1272db889

IP: 2.150.xxx.xxx

2026-05-22 15:04:43 UTC



MARTIN AGRELL

Styrelseledamot

Serienummer: f799e515818968[...]0c607c6b41037

IP: 85.30.xxx.xxx

2026-05-22 15:15:53 UTC



Paul Wetzenstein Ferm

Styrelseledamot

Serienummer: 321b02d2e33650[...]30de3fa279fed

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-05-22 15:28:08 UTC



MATEA BRCINA

Styrelseledamot

Serienummer: ecc95ccf6c4ee6[...]0f672e8ee816b

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-22 15:29:04 UTC



KARIN MARKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: a95f5266d35711[...]e7fac1ffaa453

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-22 15:55:45 UTC



HÅKAN LINDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 78404e55112d2c[...]7fa8bec37ae35

IP: 194.26.xxx.xxx

2026-05-23 06:57:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peer Lars Dahlgren

Styrelseledamot

Serienummer: ec834f9a2ae235[...]8f76d4919b17f

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-05-23 07:18:46 UTC



Per Oskar Daniel Nordlund

Ordförande

Serienummer: 3b71cbff75a2f1[...]d09ac3d125feb

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-23 07:39:53 UTC



Johan Sebastian Berg

Revisor

Serienummer: c7304adaa6395f[...]7b4e6d6b44b2b

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-23 07:57:50 UTC



Gustaf Peter Vilhelm Wennerholm

Revisor

Serienummer: 88235ac0ac9407[...]ea79d0d2d6770

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-23 09:20:38 UTC



AUGUST ANDERSSON

Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-25 05:02:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Berg

Förtroendevald revisor

Gustav Wennerholm

Förtroendevald revisor

