



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 19
- Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Byggnadsår
Skarpnäs 2:23	2020-03-03	2022

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har en underhållsplan som kommer att uppdateras under 2025.

Benämning	Antal	Total yta m2
Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	116	8935
Parkeringsplatser	116	0

Föreningen äger dessutom

Namn	Andel	Ändamål
Nacka Skarpnäs GA:19	16603 / 62394	Gångväg, trappor och belysning med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:18	23794 / 44572	Hiss, trappa mm
Nacka Skarpnäs GA:20	16603 / 62364	Ledningar för vatten, avlopp, brandvatten och dagvatten med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:15	16603 / 42211	Tomrör
Nacka Skarpnäs GA:23	16603 / 36573	Föreningslokal och övernattningsrum
Nacka Skarpnäs GA:16	16603 / 37381	Parkering
Nacka Skarpnäs GA:17	16603 / 37381	Gångbro och lokaler

Styrelse

Föreningen genomförde den 14 augusti 2023 en extrastämma där styrelseledamöter valdes.

Efter stämman var styrelsens sammansättning följande:

Namn	Roll
Peter Näsman	Ordförande
Paul Ferm	Vice Ordförand
Mathias Liljedahl	Ledamot
Adnan Farnian	Ledamot
Fredrik Hall	Ledamot
Ann-Sophie Runesdotter	Ledamot
Sabine Olofsson	Ledamot
Per Nordlund	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot

Denna styrelsesammansättning verkade fram till den ordinarie föreningsstämman i juni 2024.

Ovanstående styrelse sammanträdde 5 gånger fram till stämman.

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
Peter Näsman	Ledamot
Adnan Farnian	Ledamot
Fredrik Hall	Ledamot
Mathias Liljedahl	Ledamot
Timo Valkeinen	Ledamot
Matea Brcina	Ledamot
Peer Dahlgren	Ledamot
Håkan Lindahl	HSB-ledamot
Maria Norén	Suppleant
Martin Schwartz	Suppleant

Styrelsen genomförde 8 styrelsemöten under det resterande året efter stämman.

Totalt har det, utöver löpande ärenden och löpande kontakter, genomförts 13 protokollförda möten.

Firman tecknas två i förening av edamöterna.

Revisorer har varit Stefan Högfelt och Johan Berg som ordinarie och Gustaf Wennerholm som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Häll, representant Kungsbron Borevision, utsedd revisor av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Lotta Appelbom, Jakob Fricke och Per Sundin valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 42 antal röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna från januari 2024.

Under årets första del var en förlikning med HSB Bostad (byggentreprenören) väldigt angelägen. Vilket till slut resulterade i en förlikning i juni månad. Information kring förlikningen hölls vid stämman i juni. Förlikningen möjliggjorde för styrelsen att senare under sommaren besluta om att göra en extra amortering av föreningens lån om 2 miljoner kronor.

Under året har även föreningens lån med tre (3) månaders bindningstid lagts om från Swedbank till Handelsbanken efter förhandlingar med banken.

Då räntan under 2024 sänkts ett flertal gånger har föreningens rörliga lån fått sänkta räntekostnader. Detta har medfört att styrelsen i slutet av 2024 valde att lämna avgifterna oförändrade för 2025. Föreningen har tidigare år dragits med ett väldigt lågt sparande, något som det nu finns utrymme för vilket är anledningen till att avgifterna inte var möjliga att sänka.

Under 2024 har elpriset varit väsentligt lägre än 2023 varför elkostnaderna har hållits på en lägre nivå än tidigare.

Fastighet

Gymmet (en del av gemensamhetsanläggning) har varit en ständig fråga då det har varit svårt att uppnå de ljudkrav som ställs på ljudspridning till intilliggande bostäder. Under året har mätningar gjorts vilket resulterat i ordningsregler. Då inte heller ordningsregler helt avhjälpt problematiken har i slutet av året beslutats att förändra utrustningen i gymmet.

Energiförbrukningen för fastigheten har sedan slutbesiktningen varit en fråga, där fastighetens energisystem (bergvärme) har förbrukat mer energi än vad som varit förväntat. Utredning har på styrelsens egna initiativ utförts av Aktea AB. Vissa ändringar gällande styrningen har föreslagits men styrelsen har även där beslutat att invänta 2-årsbesiktningen (garantibesiktningen) innan ändringar görs för att sänka föreningens energikostnader. Detta för att undvika garantiproblem med HSB Bostad.

Föreningens slänt av berget och dess utförande är en punkt som ingick i förlikningen med HSB Bostad, sökandet efter entreprenör för att utföra åtgärderna har varit besvärligt. Under slutet av året anlätades en entreprenör som påbörjar arbetet i början av 2025. Vikten av arbetet blev väldigt tydligt under slutet av 2024 då ett antal stenblock lossnade från slänten och bland annat skadade trappan upp till innergården vid port 40. Dessbättre kom ingen person till skada vid detta tillfälle. Sten har även släppts i mindre omfattning vid senare tillfällen.

Bastu/relax (även denna en del av gemensamhetsanläggning) har haft funktionsproblem till och från under året och blev slutligen en fråga för 2-årsbesiktningen.

Under slutet av året genomfördes den enligt entreprenadkontraktet stipulerade 2-års besiktningen. Besiktningens syfte är att följa upp de fel som uppstår under fastighetens brukande. Eftersom utsedd besiktningsgrupp var vald av HSB Bostad (byggentreprenören) valde styrelsen att köpa in egen extern besiktningsman genom att tillfråga föreningens ombud AG advokatbyrå som sedermera tillhandahöll Staffan Tjulander att företräda föreningen under besiktningen.

Ett flertal punkter upptäcktes vid besiktningarna och åtgärder för dessa ska utföras i början av 2025, där sista februari satts som datum för att samtliga åtgärder ska vara slutförda.

Övrigt

Styrelsen har under året tagit fram trivselregler.

Under stämman i juni beslutades även om nya stadgar för föreningen, detta var det andra av totalt två beslut som krävs.

Till stämman i juni hade ett flertal motioner från medlemmar inkommit, av dessa är två ännu inte avslutade. Det gäller motion kring kvalitetsförsämring av våtrum samt påkörningsskydd vid infart till nedre garaget. Besluten för båda dessa motioner kommer att hanteras vidare under 2025, då de ansetts lämpligast att göra efter 2-årsbesiktningen.

I december genomförde föreningen sitt första större evenemang i socialt syfte i form av ett julmingel. Cirka 150 personer deltog och stämningen var god.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189.

Under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312
Nettoomsättning	11 348	10 319
Resultat efter finansiella poster	-4 784	-7 808
Soliditet %	83	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 122	997
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	73	73
Totala intäkter (kr) per kvadratmeter	1 536	1 213
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 379	13 747
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 379	13 747
Räntekänslighet %	11,92	16
Sparande (kr) per kvadratmeter	182	3
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	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 enl 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 fr o m 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 likvidetetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 452 tkr. Justerat för avskrivningar är föreningens ekonomi i balans. Föreningen har en god likviditet för att täcka framtida ekonomiska åtaganden. Då föreningen gjorde en större amortering på ett av lånen under 2024 samt förbättrat ränteläge så bedöms räntekostnaderna att sänkas under 2025, vilket kommer stärka likviditeten ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	643 700 000	944 507	-2 600 708	-7 808 118	634 235 681
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-7 808 118	7 808 118	0
Förändring av underhållsfond		935 562	-935 562		0
Årets resultat				-4 783 674	-4 783 674
Belopp vid årets utgång	643 700 000	1 880 069	-11 344 388	-4 783 674	629 452 007

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 408 826
Årets resultat	-4 783 674
Reservation till underhållsfond	-998 000
Ianspråktagande av underhållsfond	62 438
<i>Summa</i>	-16 128 062

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-16 128 062
<i>Summa</i>	-16 128 062

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

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

RESULTATRÄKNING		1		
			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.				
Nettoomsättning	2		11 347 571	10 318 667
Övriga rörelseintäkter	3		2 372 663	474 687
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			13 720 234	10 793 354
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	4, 5, 6, 7		-4 938 142	-5 130 155
Övriga externa kostnader	8		-1 010 242	-937 852
Personalkostnader	9		-45 213	-116 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-7 795 415	-7 782 298
Summa rörelsekostnader			-13 789 012	-13 967 041
Rörelseresultat			-68 778	-3 173 687
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10		151 360	231 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	11		-4 866 256	-4 866 301
Summa finansiella poster			-4 714 896	-4 634 431
Resultat efter finansiella poster			-4 783 674	-7 808 118
Resultat före skatt			-4 783 674	-7 808 118
Årets resultat			-4 783 674	-7 808 118

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12, 13	750 642 907	758 359 879
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	95 344	–
Summa materiella anläggningstillgångar		750 738 251	758 359 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		750 738 751	758 360 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 880	116 174
Övriga fordringar	16	57 566	13 719 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	365 886	530 636
Summa kortfristiga fordringar		446 332	14 366 178
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 424 028	583 064
Summa kassa och bank		3 424 028	583 064
Summa omsättningstillgångar		3 870 360	14 949 242
SUMMA TILLGÅNGAR		754 609 111	773 309 621

		2024-12-31	2023-12-31
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		1 880 069	944 507
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>645 580 069</i>	<i>644 644 507</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 344 388	-2 600 708
Årets resultat		-4 783 674	-7 808 118
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-16 128 062</i>	<i>-10 408 826</i>
Summa eget kapital		629 452 007	634 235 681
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	40 277 000	81 050 000
Övriga skulder	19	3 531 200	3 972 600
Summa långfristiga skulder		43 808 200	85 022 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	79 263 532	41 269 000
Leverantörsskulder		205 055	9 808 059
Aktuella skatteskulder		168 000	871 372
Övriga skulder	20	89 624	27 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 622 693	2 075 249
Summa kortfristiga skulder		81 348 904	54 051 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		754 609 111	773 309 621

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 778	-3 173 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	7 795 415	7 782 298
- Hyreskompensation garage	-441 400	-441 400
Erhållen ränta	153 125	231 870
Erlagd ränta	-4 985 968	-4 866 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 452 394	-467 220
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 064 052	17 433 217
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-10 579 021	-11 758 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 062 575	5 207 605
Investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-173 787	36 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 787	36 890
Finansieringsverksamheten		
Förändring av medlemsinsatser	-	3 330 000
Amortering av lån	-2 778 468	-558 000
Förändring av övriga skulder	-	3 972 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 778 468	6 744 600
Årets kassaflöde	-10 014 830	11 989 095
Likvida medel vid årets början	13 496 424	1 507 329
Likvida medel vid årets slut	3 481 594	13 496 424

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nackajen Mark AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs för 43 722 430 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld på 43 722 430 kr. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter	9 279 973	8 169 959
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 197 502	1 171 948
	Individuell mätning el och vatten	843 268	865 271
	Övriga intäkter	26 828	111 488
		11 347 571	10 318 666

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, sophämtning, TV (basutbud), bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

El och varmvatten debiteras som obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Bredband debiteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Hyreskompensation garage	441 400	441 400
	Vidarefakturerade kostnader	161 038	–
	Försäkringsersättning	385 502	–
	Ersättning förlikning	1 250 831	–
	Övriga intäkter	133 892	33 287
		2 372 663	474 687

Not 4	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel, entreprenad	-187 500	–
	Städning, entreprenad	-230 646	–
	Hissar, avtal	-24 070	–
	Brandskydd, avtal	-24 751	–
	Trädgård, avtal	-214 792	–
	Övriga avtal fastighetsskötsel	-94 602	–
	Material fastighetsskötsel	-58 100	–
	Samfällighet	-310 576	–
	Fastighetsskötsel, lokalvård, samfälligheter	–	-828 153
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 007	-361 218
		-1 290 044	-1 189 371

Not 5	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-1 675 074	-2 465 488
	Vatten	-256 296	-145 455
	Sophämtning	-169 053	-176 363
	Fastighetsförsäkring	-115 704	-142 629
	Kabel-TV och bredband	-297 884	-297 884
	Fastighetavgift och fastighetsskatt	-84 000	-84 000
	Övriga driftskostnader	-3 229	2 000
		-2 601 240	-3 309 819

Not 6	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostäder	-6 799	–
	Gemensamma utrymmen	-318 436	–
	Lås	-113 802	–
	Installationer	-459 549	–
	Hissar	-12 024	–
	Huskropp utvändigt	-2 519	–
	Markytor, utemiljö	-11 147	–
	Snöröjning och halkbekämpning	-16 318	-71 115
	Gemensamhetsanläggning	-43 825	–
	Löpande underhåll	–	-506 358
		-984 419	-577 473

Not 7	Planenligt underhåll	2024	2023
	Gemensamma utrymmen	-62 438	–
	Planenligt underhåll	–	-53 493
		-62 438	-53 493

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Hyror, arrenden och leasing	-148 626	-164 989
	Revisionsarvode (extern)	-22 500	-92 875
	Konsultkostnader	-662 032	-10 200
	IT-tjänster	-28 279	–
	Bankkostnader	-15 072	–
	Medlemsavgifter	-21 760	-20 760
	Föreningsverksamhet	–	-37 772
	Juristkostnader	–	-538 022
	Övriga förvaltningskostnader	-111 974	-63 128
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	–	-10 107
		-1 010 243	-937 853

Not 9	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	-59 694	-52 500
	Revisionsarvode (intern)	-480	-5 250
	Övriga arvoden	25 770	-31 500
	Sociala avgifter	-10 809	-27 486
		-45 213	-116 736

Not 10	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 068	180 047
	Ränteintäkter bank	137 057	–
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-1 765	51 823
		151 360	231 870

Not 11	Räntekostnader och liknande poster	2024	2023
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 832 538	-4 509 775
	Driftsränta byggnadskreditiv	–	-356 526
	Kostnadsränta	-33 718	–
		-4 866 256	-4 866 301

Not 12	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	564 378 360	564 165 250
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	202 411 750	202 411 750
	Inköp	78 443	213 110
	Utgående anskaffningsvärden	766 868 553	766 790 110
	Ingående avskrivningar	-8 430 231	-647 933
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 795 415	-7 782 298
	Utgående avskrivningar	-16 225 646	-8 430 231
	Redovisat värde	750 642 907	758 359 879
	Taxeringsvärden	309 168 000	309 168 000
	Taxeringsvärde byggnad: 255 400 000		
	Taxeringsvärde mark: 53 768 000		
Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	122 877 000	122 877 000
	Summa ställda säkerheter	122 877 000	122 877 000
Not 14	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	–	250 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	95 344	-36 890
	Omklassificeringar m.m.	–	-213 110
	Utgående anskaffningsvärden	95 344	0
	Redovisat värde	95 344	0
Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Not 16	Övriga kortsiktiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Avräkningskonto och sparkonto i HSB	57 566	12 913 360
	Övriga fordringar	–	806 008
		57 566	13 719 368

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 886	530 636
		365 886	530 636

Not 18	Övriga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändr.	Belopp	Amortering
Swedbank	3,700 %	2026-01-23	40 525 000	248 000
Swedbank	3,900 %	2025-01-24	40 525 000	248 000
Stadshypotek	3,329 %	2025-07-28	38 490 532	385 876

Två av föreningens lån förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 19	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Hyreskompensation garage	3 531 200	3 972 600
		3 531 200	3 972 600

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Momsskuld	89 624	27 660
		89 624	27 660

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	720 319	583 064
	Upplupna räntekostnader	510 120	628 607
	Övriga upplupna kostnader	392 254	863 578
		1 622 693	2 075 249

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**Ekonomi**

Föreningens lån med 2 års bindningstid i Swedbank som tecknades i början av 2023 till en ränta om 3,9% har nu lagts om till lån i Handelsbanken med 2 års bindningstid med en ränta på 2,9%.

Fastighet

Inget väsentligt att rapportera utöver pågående åtgärder efter 2-årsbesiktning samt åtgärder för bergslänten.

Övrigt

Föreningen kommer den 6 mars att genomföra en extra föreningsstämma för att tydliggöra föreningens beslut angående utträde ur gemensamhetsanläggning Skarpnäs Ga:17 och Skarpnäs Ga:23 vilka består bland annat av takterrass, bastu/relax, föreningslokal, övernattningsrum och gymlokal.

UNDERSKRIFTER

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Nordlund
Styrelseordförande

Paul Ferm

Mathias Liljedahl

Adnan Farnian

Fredrik Hall

Josefine Granding Larsson

Peter Näsman

Matea Brcina

Peer Dahlgren

Timo Valkeinen

Håkan Lindal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Johan Berg
Föreningsvald revisor

Stefan Högfelt
Föreningsvald revisor

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."

Paul Wetzenstein Ferm

Styrelseledamot

Serienummer: 321b02d2e33650[...]30de3fa279fed

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-15 06:53:45 UTC



JOSEFINE A K GRANDING LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 25b49a48839130[...]3c3c1272db889

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-15 06:55:11 UTC



Fredrik Martin Helge Hall

Styrelseledamot

Serienummer: 96d17e0ad2b471[...]d99d7ee15c133

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-15 07:03:58 UTC



Timo Tapani Valkeinen

Styrelseledamot

Serienummer: f29693026711aa[...]3c280fecbb677

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-15 07:11:54 UTC



HÅKAN LINDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 78404e55112d2c[...]7fa8bec37ae35

IP: 185.58.xxx.xxx

2025-05-15 08:09:23 UTC



MATHIAS LILJEDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 30c8ab223c9659[...]1ca62b6772b8f

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-15 12:26:23 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 validerings verktyg 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."

PETER NÄSMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 6ed729d2c707e4[...]12f4711eb9336

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-17 11:22:02 UTC



MATEA BRCINA

Styrelseledamot

Serienummer: ecc95ccf6c4ee6[...]0f672e8ee816b

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-17 18:31:38 UTC



Peer Lars Dahlgren

Styrelseledamot

Serienummer: ec834f9a2ae235[...]8f76d4919b17f

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-18 16:51:11 UTC



ADNAN FARNIAN

Styrelseledamot

Serienummer: 5f683dee2ad37d[...]cec3e806a5fa8

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-19 08:07:00 UTC



Per Oskar Daniel Nordlund

Ordförande

Serienummer: 3b71cbff75a2f1[...]d09ac3d125feb

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-19 09:16:35 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-19 11:35:41 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 validerings verktyg 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."

Stefan Högfelt

Revisor

Serienummer: a512d053fbe42b[...]51b64358784e5

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-19 13:27:59 UTC



Johan Sebastian Berg

Revisor

Serienummer: c7304adaa6395f[...]7b4e6d6b44b2b

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-19 15:24:12 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kajen i Nacka, org.nr. 769631-7721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kajen i Nacka för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Brf Kajen i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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, 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Högfelt
Av föreningen vald revisor

Johan Berg
Av föreningen vald revisor



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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-19 11:35:41 UTC



Stefan Högfelt

Revisor

Serienummer: a512d053fbe42b[...]51b64358784e5

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-19 13:27:59 UTC



Johan Sebastian Berg

Revisor

Serienummer: c7304adaa6395f[...]7b4e6d6b44b2b

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-19 15:24:12 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://euhl.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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Till Revisorn i HSB Brf Kajen i Nacka

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://www.kungsbronborevision.se/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Brf Kajen i Nacka

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."

Per Oskar Daniel Nordlund

Ordförande

Serienummer: 3b71cbff75a2f1[...]d09ac3d125feb

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-05-19 09:16:35 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 validerings verktyg för digitala signaturer.