

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Kajutan

769624-9676



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Berga 11:91	2012	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 4 095 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Göran Möller	Ordförande
Jannicen Micaela Josefin Gusfors	Styrelseledamot
Kenneth Samuelsson	Styrelseledamot
Sebastian Olivenbaum	Styrelseledamot
Henrik Svanström	Suppleant
Isabell Sifalera Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Mattias Olsén

Helga Löfvenius Hellman

Firmateckning

Firman tecknas ur 2 av styrelsen ledamöter

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Taktvätt och målning
Ny dörr i soprummet

Planerade underhåll

2026 ● Mjukfog

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Svefab
Hissunderhåll	Kiwa
Kameraövervakning	Roslagens security
Sophämtning	Roslagsvatten
Sophämtning	Remondis
Textil	Elis
Tv-abonemang	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Österåker berga GA:7,GA:21,GA:42,GA:43 och Österåker Åkerstorp GA:1

Samfälligheten förvaltar det här kallas tredimensionell fastighetsbildning och aktualiseras när en byggnad innehåller flera olika ändamål så som bostäder och lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har höjt avgifterna med 18% 2024-08-01

Fogel Mark trädgård sas upp. Städavtalet sas upp (Svefab)

TV-Bredband tecknades nytt avtal med Telenor.

Avsluta avtal med Bahnhof.

El-avtal med Skellefteåkraft.

Amorterat lån med 5 000 000:-/sek

Sålt en hyresrätt

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4% från och med 2026-01-01

Förändringar i avtal

Fogel Mark trädgård sas upp. Städavtalet sas upp (Svefab)

TV-Bredband tecknades nytt avtal med Telenor.

Avsluta avtal med Bahnhof.

El-avtal med Skellefteåkraft.

Övriga uppgifter

Stämman har godkänt nya stadgar under året men då stadgeändringar kräver två stämmobeslut så kommer detta tas upp även under nästa stämma.

2 städdagar under året med gemensam grillning

Gått igenom samtliga avtal för att sänka kostnader.

Efter försäljning av hyresrätt så kvarstår 2 stycken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	4 040 150	3 334 022	3 036 267	3 041 483	3 013 933
Resultat efter fin. poster	-1 680 690	-2 492 687	-2 572 758	-2 054 134	-2 900 638
Soliditet (%)	55	51	52	53	54
Yttre fond	189 611	-	37 500	-	-
Taxeringsvärde	82 600 000	82 800 000	82 800 000	82 800 000	62 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	970	772	686	500	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	87,7	86,1	63,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 111	10 450	10 488	10 521	10 749
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 546	9 802	9 837	9 693	9 888
Sparande / kvm totalyta, kr	35	-144	-91	5	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	42	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	144	129	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	107	108	90	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	281	261	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,21	1,46	1,09	-
Räntekänslighet (%)	9,39	13,53	15,29	21,03	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har höjt avgifterna med 18% vilket har förbättrat resultatet mot förra året.

Föreningen har även amorterat 5 144 408kr vilket har minskat räntekostnaderna.

Föreningen räknar med att ha ett positivt kassaflöde nästa år men kan behöva höja avgifterna längre fram för att finansiera framtida underhåll.

Föreningen har för avsikt att höja avgifter med ytterligare 4% från o med 2026

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	57 400 634	-	1 139 365	58 539 999
Upplåtelseavgifter	4 830 121	-	1 055 635	5 885 756
Fond, yttre underhåll	0	-	189 611	189 611
Balanserat resultat	-16 637 856	-2 492 687	-189 611	-19 320 154
Årets resultat	-2 492 687	2 492 687	-1 680 690	-1 680 690
Eget kapital	43 100 212	0	514 310	43 614 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 320 154
Årets resultat	-1 680 690
Totalt	-21 000 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-39 368
Balanseras i ny räkning	-21 271 476
	-21 000 844

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 040 150	3 334 022
Övriga rörelseintäkter	3	1 758	46 933
Summa rörelseintäkter		4 041 908	3 380 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 579 995	-2 787 274
Övriga externa kostnader	9	-308 943	-253 501
Personalkostnader	10	-193 184	-250 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 840	-1 782 840
Summa rörelsekostnader		-4 864 962	-5 073 967
RÖRELSERESULTAT		-823 054	-1 693 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 415	89 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-936 051	-888 988
Summa finansiella poster		-857 636	-799 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 680 690	-2 492 687
ÅRETS RESULTAT		-1 680 690	-2 492 687

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	77 521 940	79 304 780
Summa materiella anläggningstillgångar		77 521 940	79 304 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 521 940	79 304 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 541	27 028
Övriga fordringar	14	1 552 286	2 415 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 768	125 384
Summa kortfristiga fordringar		1 718 595	2 567 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		115 263	2 057 512
Summa kassa och bank		115 263	2 057 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 833 858	4 625 228
SUMMA TILLGÅNGAR		79 355 798	83 930 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 425 755	62 230 755
Fond för yttre underhåll		189 611	0
Summa bundet eget kapital		64 615 366	62 230 755
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 320 154	-16 637 856
Årets resultat		-1 680 690	-2 492 687
Summa ansamlad förlust		-21 000 844	-19 130 543
SUMMA EGET KAPITAL		43 614 522	43 100 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 880 000	26 995 711
Summa långfristiga skulder		20 880 000	26 995 711
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 115 711	13 144 408
Leverantörsskulder		160 660	171 364
Skatteskulder		6 216	8 400
Övriga kortfristiga skulder		89 771	87 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	488 918	422 615
Summa kortfristiga skulder		14 861 276	13 834 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 355 798	83 930 008

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-823 054	-1 693 011
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 782 840	1 782 589
	959 786	89 578
Erhållen ränta	78 415	89 312
Erlagd ränta	-918 111	-888 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 090	-710 098
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 912	-29 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 947	-30 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 125	-770 230
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 195 000	2 393 684
Amortering av lån	-5 144 408	-144 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 949 408	2 249 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 805 283	1 479 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 471 185	2 992 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 903	4 471 185

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,24 - 4,96 %
Fastighetsförbättringar	1,43 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	3 615 797	2 857 070
Hysesintäkter, bostäder	304 694	340 056
Övriga intäkter	7 474	24 708
Kabel-TV/Bredband	112 185	112 188
Summa	4 040 150	3 334 022

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-3
Elprisstöd	0	31 130
Övriga intäkter	0	15 806
Övriga rörelseintäkter	1 760	0
Summa	1 758	46 933

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	68 038	76 388
Besiktning och service	191 861	144 791
Städning	56 577	124 806
Övrigt	66 804	148 042
Snöskottning	45 960	170 712
Summa	429 240	664 739

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	42 172
Bostäder	38 110	20 395
Bostäder VVS	51 510	9 230
Tvättstuga	21 702	28 100
Soprum/miljöanläggning	0	1 867
Dörrar och lås/porttele	117 229	37 911
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 639
VA	51 904	48 896
Värme	1 438	0
Ventilation	35 620	13 102
El	19 218	6 313
Hissar	0	11 934
Tak	3 450	0
Fönster	2 362	3 515
Balkonger	3 080	19 251
Staket/grind/terrass	0	4 934
Gård/markytor	0	16 313
Garage och p-platser	1 531	0
Försäkringsärende/vattenskada	32 404	6 809
Summa	379 558	276 381

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga gemensamma utrymmen	39 368	0
VA	0	120 389
Summa	39 368	120 389

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	118 677	120 106
Uppvärmning	605 014	589 311
Vatten	439 833	441 005
Sophämtning	138 132	174 075
Summa	1 301 656	1 324 497

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	93 791	89 768
Bredband	118 934	122 403
Bredband/Kabeltv	82 666	76 572
Samfällighet	46 858	29 853
Fastighetsskatt	87 924	82 672
Summa	430 173	401 268

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	99 428	113 212
Förbrukningsmaterial	3 534	13 668
Programvaror	0	9 708
Juridiska kostnader	56 117	18 139
Revisionsarvoden	21 625	24 875
Ekonomisk förvaltning	79 239	73 898
Konsultkostnader	49 000	0
Summa	308 943	253 501

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	147 000	190 500
Sociala avgifter	46 184	59 852
Summa	193 184	250 352

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	935 980	886 735
Övriga räntekostnader	71	2 253
Summa	936 051	888 988

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 809 704	93 809 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 809 704	93 809 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 504 924	-12 722 084
Årets avskrivning	-1 782 840	-1 782 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 287 764	-14 504 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 521 940	79 304 780
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 497 911</i>	<i>21 497 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	22 800 000
Summa	82 600 000	82 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 140	216 140
Utgående anskaffningsvärde	216 140	216 140
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-216 140	-216 140
Utgående avskrivning	-216 140	-216 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 646	1 631
Nabo Klientmedelskonto	844 640	1 356 925
Borgo	706 000	1 056 748
Summa	1 552 286	2 415 304

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 574	68 822
Fastighetsskötsel	4 425	0
Försäkringspremier	7 843	7 540
Bredband	29 669	29 669
Förvaltning	20 257	19 353
Summa	140 768	125 384

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Handelsbanken	2026-03-01	4,34 %	14 115 711	14 260 119
Handelsbanken	2025-03-01	1,14 %		13 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	0,91 %	12 880 000	12 880 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,81 %	8 000 000	
Summa			34 995 711	40 140 119
Varav kortfristig del			14 115 711	13 144 408

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 273 671 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 060
El	6 830	6 665
Uppvärmning	26 943	23 089
Utgiftsräntor	88 527	70 587
Förutbetalda avgifter/hyror	345 618	299 214
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 000
Summa	488 918	422 615

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-06-30

44 200 000

2024-06-30

44 200 000

Underskrifter

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

Österåkers kommun

Claes Göran Möller
Ordförande

Jannicen Micaela Josefin Gusfors
Styrelseledamot

Kenneth Samuelsson
Styrelseledamot

Sebastian Olivenbaum
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.10.2025 09:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.09.2025 11:17

DOCUMENT ID:

SkXjaC6Dhex

ENVELOPE ID:

Hyej6CTP3gx-SkXjaC6Dhex

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan, 769624-9676 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

4478c02a2a8d98707436e1a325aef5b949476d606b877
41ea2fa11438948a88ccd5d23506e2933f6bf50cd18857
4f65cf30b28a382d26420ba9007c98ef2b848

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN OLIVENBAU M olivenbaum92@gmail.com	 Signed Authenticated	29.09.2025 14:49 29.09.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.130
2. Claes Göran Möller mollerclaes@outlook.com	 Signed Authenticated	29.09.2025 16:30 29.09.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.24
3. KENNETH SAMUELSSON kennethsamuelsson7@gmail.com	 Signed Authenticated	29.09.2025 17:59	eID	Swedish BankID
4. Jannicen Micaela Josefin Gusfors jannicen_gusfors@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.09.2025 20:57 29.09.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.250
5. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	01.10.2025 09:28 01.10.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajutan, org.nr. 769624-9676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajutan för räkenskapsåret 20240701-20250630.

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 30e juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajutan för räkenskapsåret 20240701-20250630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.10.2025 09:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.09.2025 11:17

DOCUMENT ID:

B1bipCpD3xx

ENVELOPE ID:

Hkop06vnlG-B1bipCpD3xx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024-25 Brf Kajutan.pdf

2 pages

SHA-512:

5c5903b058c72960d69838be2b7each0b2ffa5b78a1ed0af91ca849cdbfb5c8b0f163ce80e39ccb8777f5edbc045c5b7290a5fc349070f7fad276ba89effceb9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	01.10.2025 09:28	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	01.10.2025 09:24	Low	IP: 212.247.98.118

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed