

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Kajutan

769624-9676



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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	-	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 3 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 4 095 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jannicen Micaela Josefin Gusfors	Ordförande
Helga Löfvenius Hellman	Kassör
Kenneth Samuelsson	Styrelseledamot
Linda Furevik	Styrelseledamot

Valberedning

Jenny Hammenstig
Margareta Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelseledamöter

Revisorer

Camilla Bakklund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 ● Taktvätt och målning
Ny dörr i soprummet

Planerade underhåll

2024 ● Mjukfog

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Österåker berga GA:7,GA:21,GA:42,GA:43 och Österåker Åkerstorp GA:1, med en andel på %.

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

Avgiftshöjning fr.om 1/1-2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Nytt sophämningsavtal med Remondis fr.om april 2024.

Övriga uppgifter

Vi har haft två gemensamma städdagar, en vårstädning och en höststädning.

Vi har i och med det nya sophämningsavtalet börjat källsortera.

Vi har genomfört stamspolning av samtliga lägenheters stammar.

Reparerade och fräste bort rost i avloppsrör under en länga med lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	-	3 036 267	3 041 483	3 013 933	3 049 863
Resultat efter fin. poster	-2 492 687	-2 572 758	-2 054 134	-2 900 638	-2 132 091
Soliditet (%)	51	52	53	54	54
Yttre fond	-	37 500	-	-	-
Taxeringsvärde	82 800 000	82 800 000	82 800 000	62 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	686	500	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	86,1	63,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 450	10 488	10 521	10 749	10 749
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 802	9 837	9 693	9 888	9 888
Sparande per kvm totalyta, kr	-144	-91	5	0	-29
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	42	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	129	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	108	90	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	261	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,46	1,09	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -589 708 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Då föreningen under tidigare år finansierat stora delar av den löpande driften med sparad kapital samt kapital från upplåtelser av tidigare hyresrätter.

Föreningen har endast tre hyresrätter kvar, och kan inte fortsätta finansiera driften med medel från försäljning av dessa, eller sparad kapital som är avsatt för underhållsplan. Insatsen för lägenheter som upplåtes som bostadsrätt efter att ha varit hyresrätt ska även amorteras och kan således inte användas för att betala föreningens löpande utgifter. Detta i kombination med ökade räntekostnader, elpriser och priser för uppvärmning gjorde att vi behövde ta ett beslut för att få en stadig ekonomi. Vi beslutade därför om en avgiftshöjning med 20% från 1/1-2024 och om ytterligare en höjning på 18% från 1/9-2024.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-06-30	RESULTAT		2024-06-30
Insatser	56 233 093	-	1 167 541	57 400 634
Upplåtelseavgifter	3 603 978	-	1 226 143	4 830 121
Fond, yttre underhåll	37 500	-	-37 500	0
Balanserat resultat	-14 102 598	-2 572 758	37 500	-16 637 856
Årets resultat	-2 572 758	2 572 758	-2 492 687	-2 492 687
Eget kapital	43 199 215	0	-99 003	43 100 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 637 856
Årets resultat	-2 492 687
Totalt	-19 130 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-120 389
Balanseras i ny räkning	-19 320 154
	-19 130 543

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 334 022	3 036 267
Övriga rörelseintäkter	3	46 933	23 299
Summa rörelseintäkter		3 380 955	3 059 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 787 274	-2 830 657
Övriga externa kostnader	9	-253 501	-211 794
Personalkostnader	10	-250 352	-244 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 840	-1 789 462
Summa rörelsekostnader		-5 073 967	-5 076 024
RÖRELSERESULTAT		-1 693 011	-2 016 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 312	32 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-888 988	-588 472
Summa finansiella poster		-799 676	-556 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 492 687	-2 572 758
ÅRETS RESULTAT		-2 492 687	-2 572 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 304 780	81 087 620
Summa materiella anläggningstillgångar		79 304 780	81 087 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 304 780	81 087 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 028	28 484
Övriga fordringar	14	2 415 304	992 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 384	94 994
Summa kortfristiga fordringar		2 567 716	1 116 117
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 057 512	2 000 000
Summa kassa och bank		2 057 512	2 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 625 228	3 116 117
SUMMA TILLGÅNGAR		83 930 008	84 203 737

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 230 755	59 837 071
Fond för yttre underhåll		0	37 500
Summa bundet eget kapital		62 230 755	59 874 571
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 637 856	-14 102 598
Årets resultat		-2 492 687	-2 572 758
Summa ansamlad förlust		-19 130 543	-16 675 356
SUMMA EGET KAPITAL		43 100 212	43 199 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	26 995 711	40 140 119
Summa långfristiga skulder		26 995 711	40 140 119
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 144 408	144 408
Leverantörsskulder		171 364	225 707
Skatteskulder		8 400	10 386
Övriga kortfristiga skulder		87 299	113 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	422 615	370 324
Summa kortfristiga skulder		13 834 086	864 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 930 008	84 203 737

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 693 011	-2 016 459
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 782 589	1 789 462
	89 578	-226 997
Erhållen ränta	89 312	32 173
Erlagd ränta	-888 988	-588 472
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-710 098	-783 296
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 815	92 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 317	-96 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-770 230	-787 650
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 393 684	0
Amortering av lån	-144 408	-126 102
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 249 276	-126 102
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 479 046	-913 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 992 139	3 905 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 471 185	2 992 139

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 857 070	2 562 602
Hysesintäkter, bostäder	340 056	364 674
Övriga intäkter	24 708	33 678
Kabel-TV/Bredband	112 188	75 313
Summa	3 334 022	3 036 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämnning	-3	-1
Elprisstöd	31 130	0
Övriga intäkter	15 806	500
Övriga rörelseintäkter	0	22 800
Summa	46 933	23 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	76 388	68 153
Besiktning och service	144 791	64 214
Städning	124 806	134 083
Mark/gård/utemiljö Planteringar	148 042	103 990
Snöskottning	170 712	136 975
Summa	664 739	507 415

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	42 172	0
Bostäder	20 395	78 354
Bostäder VVS	9 230	32 508
Tvättstuga	28 100	5 425
Trapphus/port/entr	0	829
Soprum/miljöanläggning	1 867	5 624
Dörrar och lås/porttele	37 911	11 336
Övriga gemensamma utrymmen	5 639	13 677
VA	48 896	40 811
Värme	0	1 078
Ventilation	13 102	8 093
El	6 313	9 630
Hissar	11 934	45 913
Tak	0	3 315
Fönster	3 515	0
Balkonger	19 251	1 226
Staket/grind/terrass	4 934	0
Gård/markytor	16 313	12 000
Försäkringsärende/vattenskada	6 809	92 575
Summa	276 381	362 393

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	0	91 465
VA	120 389	0
Tak	0	319 500
Summa	120 389	410 965

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	120 106	173 262
Uppvärmning	589 311	529 014
Vatten	441 005	367 974
Sophämtning	174 075	131 657
Summa	1 324 497	1 201 907

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	89 768	81 782
Kabel-TV	0	5 611
Bredband	122 403	95 013
Bredband/Kabeltv	76 572	64 741
Samfällighet	29 853	19 791
Fastighetsskatt	82 672	81 039
Summa	401 268	347 977

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	113 212	105 969
Programvaror	9 708	259
Förbrukningsmaterial	13 668	995
Juridiska kostnader	18 139	17 499
Revisionsarvoden	24 875	15 500
Ekonomisk förvaltning	73 898	71 572
Summa	253 501	211 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	190 500	185 750
Sociala avgifter	59 852	58 361
Summa	250 352	244 111

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	886 735	588 472
Övriga räntekostnader	2 253	0
Summa	888 988	588 472

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 809 704	93 809 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 809 704	93 809 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 722 084	-10 939 231
Årets avskrivning	-1 782 840	-1 782 853
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 504 924	-12 722 084
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 304 780	81 087 620
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 497 911</i>	<i>21 497 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
Summa	82 800 000	82 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 140	216 140
Utgående anskaffningsvärde	216 140	216 140
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-216 140	-209 531
Avskrivningar	0	-6 609
Utgående avskrivning	-216 140	-216 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 631	500
Nabo Klientmedelskonto	1 356 925	714 139
Borgo	1 056 748	278 000
Summa	2 415 304	992 639

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 822	39 661
Försäkringspremier	7 540	6 828
Bredband	29 669	29 669
Förvaltning	19 353	18 836
Summa	125 384	94 994

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Handelsbanken	2026-03-01	4,34 %	14 260 119	14 404 527
Handelsbanken	2025-03-01	1,14 %	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	0,91 %	12 880 000	12 880 000
Summa			40 140 119	40 284 527
Varav kortfristig del			13 144 408	144 408

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 418 079 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

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 060	0
El	6 665	7 908
Uppvärmning	23 089	22 861
Utgiftsräntor	70 587	72 063
Bredband	0	996
Förutbetalda avgifter/hyror	299 214	251 496
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	422 615	370 324

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	44 200 000	44 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 18% fr.om 1/9 2024

Underskrifter

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

Österåkers kommun

Helga Löfvenius Hellman
Kassör

Jannicen Micaela Josefin Gusfors
Ordförande

Kenneth Samuelsson
Styrelseledamot

Linda Furevik
Styrelseledamot

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

Camilla Bakklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.11.2024 16:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.11.2024 16:07

DOCUMENT ID:

rkMhn7krM1e

ENVELOPE ID:

Byn3myrMkl-rkMhn7krM1e

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan, 769624-9676 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jannicen Micaela Josefin Gusfors jannicen_gusfors@hotmail.com	Signed Authenticated	15.11.2024 16:20 15.11.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.62
2. HELGA LÖFVENIUS HELLMAN hlofvenius@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2024 17:50 15.11.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.231
3. KENNETH SAMUELSSON kennethsamuelsson7@gmail.com	Signed Authenticated	16.11.2024 18:30 16.11.2024 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.107
4. LINDA FUREVIK linda@unitedstage.se	Signed Authenticated	17.11.2024 17:17 17.11.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.53
5. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	20.11.2024 16:19 20.11.2024 15:37	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.

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 20230701-20240630.

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 30 juni 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamheten på flerårsöversikten och upplysning vid förlust i förvaltningsberättelsen där det framgår att föreningens sparande har varit negativt och att den löpande driften delvis har finansierats av sparade medel och upplåtelse av lägenhet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 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. 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 20230701-20240630 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 revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.11.2024 16:19

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 15.11.2024 16:07

DOCUMENT ID:
BJxnmJBz1e

ENVELOPE ID:
ByljnQ1BGkx-BJxnmJBz1e

DOCUMENT NAME:
Kajutan RB 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	20.11.2024 16:19 20.11.2024 15:37	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.

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