



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 84:1	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB t.o.m. 2025-12-31. fr.o.m. 2026-01-01 Länsförsäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 558 kvm samt 188 kvm taxerad som lokalarea. Byggnadernas totalyta är 1 746 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Wessman	Ordförande
Jonas Andersson	Styrelseledamot
Jonas Fredriksson	Styrelseledamot
Jan Grute	Suppleant
Ulf Lange	Suppleant

Valberedning

Annika Wessman
Git Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jesper Andreasson Revisor
Katrín Jörstam Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Nya stadgar samt namnändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Nya stadgar samt namnändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2066.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK- besiktning
● Plantering förbättring
● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Betonggolv obehandlad, dammbindning
● Rum i källarplan - eventuell ommålning
● Mark - Utomhusbänkar skall oljas
● Åtgärda brister vid OVK-besiktning
● Plantering förbättring

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Telia
El	Göteborgs Energi
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Stad
Förvaltning	Riksbyggen
Förvaltning	SBC
Hissar	Kone / Kiwa
Kamera Online-bevakning	SafeTeam
Mättjänster för EL, KV och VV	Infometric
Parkeringsövervakning	Controlla
Porttelefon, Entrésystem	Aptus

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sannegårdens Sopsug Samfällighet, med en andel på 5%.

Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift med 15% gällande fr.o.m. 2025-01-01. Höjning av amortering till 1% årligen räknat på totalt lånebelopp. Långsiktig amorteringsplan upprättad.

Förändringar i avtal

Byte av förvaltare 2025-07-01 från Riksbyggen till SBC.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024*	2023*	2022*
Nettoomsättning	1 929 993	1 666	1 402	1 329
Resultat efter fin. poster	-30 536	-335	-435	-337
Soliditet (%)	77	76	76	77
Yttre fond	1 361 072	1 019 425	942 375	**
Taxeringsvärde	56 566 000	61 713 000	61 713 000	**
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 111	963	773	738
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	90	84	86
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 832	14 263	14 287	14 310
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 343	14 263	14 287	14 310
Sparande / kvm totalyta, kr	381	254	159	210
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	**	**	**
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	**	**	**
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	**	**	**
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	170	193	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	**	**	-
Räntekänslighet (%)	12,45	14,8	19,4	-

*Vissa nyckeltal anges i tusental i tidigare årsredovisning.

**Angavs inte i tidigare årsredovisning.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 88 865 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den begränsade förlusten, vilken minskat sedan föregående år, beror på diverse kostnader som inte kunde förutses.

Avgiftshöjning har beslutats och genomförts med 5 % från och med 20260101.

Utöver höjning av amortering till 1 % av lånebeloppet har även en extra amortering skett med 500.000 kr under 2025. Likvida medel under året visar en höjning från 995.131 kr till 1.125.961 kr vilket visar på en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 640 000	-	-	75 640 000
Fond, yttre underhåll	1 019 425	-	341 647	1 361 072
Balanserat resultat	-3 739 492	-335 236	-341 647	-4 416 375
Årets resultat	-335 236	335 236	-36 116	-36 116
Eget kapital	72 584 697	0	-36 116	72 548 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 074 728
Årets resultat	-36 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-341 647
Totalt	-4 452 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 452 491

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 929 993	1 665 617
Övriga rörelseintäkter	3	681	550
Summa rörelseintäkter		1 930 674	1 666 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-617 436	-710 349
Övriga externa kostnader	9	-261 011	-257 651
Personalkostnader	10	-45 563	-80 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 184	-701 455
Summa rörelsekostnader		-1 625 194	-1 749 466
RÖRELSERESULTAT		305 480	-83 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 302	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-338 319	-252 487
Summa finansiella poster		-336 017	-251 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 536	-335 236
Skatt		-5 580	0
ÅRETS RESULTAT		-36 116	-335 236

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	93 186 351	93 887 535
Summa materiella anläggningstillgångar		93 186 351	93 887 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 219 351	93 920 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 612	0
Övriga fordringar	13	1 151 645	40 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 589	96 521
Summa kortfristiga fordringar		1 223 846	137 294
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	0	995 131
Summa kassa och bank		0	995 131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 223 846	1 132 425
SUMMA TILLGÅNGAR		94 443 197	95 052 960

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 640 000	75 640 000
Fond för yttre underhåll		1 361 072	1 019 425
Summa bundet eget kapital		77 001 072	76 659 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 416 375	-3 739 492
Årets resultat		-36 116	-335 236
Summa fritt eget kapital		-4 452 491	-4 074 728
SUMMA EGET KAPITAL		72 548 581	72 584 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 865 261	14 973 300
Summa långfristiga skulder		13 865 261	14 973 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 684 818	7 248 800
Leverantörsskulder		84 658	30 843
Skatteskulder		32 370	26 259
Övriga kortfristiga skulder		12 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 310	189 061
Summa kortfristiga skulder		8 029 355	7 494 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 443 197	95 052 960

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	305 480	-83 299
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	701 184	701 455
	1 006 664	618 156
Erhållen ränta	2 302	550
Erlagd ränta	-338 319	-252 487
Betald inkomstskatt	-5 580	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 068	366 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 409	-7 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 374	-35 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	802 850	323 496
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-672 021	-36 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-672 021	-36 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 829	286 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	995 131	708 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 125 961	995 131

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajutan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv och värme. El och vatten debiteras separat efter förbrukning.

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	0,83 - 5,00 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 568 640	1 364 064
Hysesintäkter garage	136 400	178 750
Hysesintäkter garage, moms	39 184	6 050
Hysesintäkter p-plats	4 200	8 400
Hyses-/avgiftsbortfall garage	-1 100	-34 083
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	-4 200	-8 400
Vatten, moms	24 602	46 775
Kallvatten, moms	9 661	0
Varmvatten, moms	23 271	0
El, moms	104 649	89 412
Intäkter solel, moms	527	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	799	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 400	6 000
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	2 940	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	0	-8
Summa	1 929 993	1 665 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	681	550
Summa	681	550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 175	-200
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	278	2 268
Larm och bevakning	1 426	0
Städning enligt avtal	6 188	0
Städning utöver avtal	3 596	0
Hissbesiktning	14 810	24 927
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 625	0
Gemensamma utrymmen	867	0
Garage/parkering	13 407	0
Snöröjning/sandning	38 035	61 735
Serviceavtal	27 773	21 454
Förbrukningsmaterial	3 192	22 799
Summa	138 371	132 983

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	12 867
Bostadsrättslägenheter	0	1 138
Trapphus/port/entr	0	23 125
Dörrar och lås/porttele	12 817	3 770
Övriga gemensamma utrymmen	0	913
VVS	1 138	0
Värmeanläggning/undercentral	2 375	3 650
Ventilation	2 211	2 211
Einstallationer	0	6 431
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 587
Hissar	17 587	0
Mark/gård/utemiljö	8 000	0
Summa	44 127	56 691

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Einstallationer	0	76 950
Summa	0	76 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 177	98 922
Uppvärmning	121 091	132 449
Vatten	73 812	65 997
Sophämtning/renhållning	58 688	34 826
Summa	331 768	332 194

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 772	27 467
Kabel-TV	19 153	57 804
Bredband	39 585	0
Fastighetsskatt	13 660	26 260
Summa	103 170	111 531

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Extern representation ej avd.gill	50	979
Tele- och datakommunikation	1 119	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	15 250
Fritids och trivselkostnader	2 146	1 068
Föreningskostnader	2 758	1 031
Förvaltningsarvode enl avtal	187 987	211 517
Överlåtelsekostnad	7 057	5 730
Pantsättningskostnad	4 116	2 865
Övriga förvaltningsarvoden	12 548	4 792
Korttidsinventarier	6 186	11 109
Administration	23 557	2 509
Vidarefakturerade kostnader	7 750	0
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	261 011	257 651

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41 886	10 230
Övriga arvoden	-3 190	54 030
Arbetsgivaravgifter	6 867	15 752
Summa	45 563	80 012

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	338 319	252 487
Summa	338 319	252 487

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 254 092	99 254 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 254 092	99 254 092
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 366 557	-4 665 102
Årets avskrivning	-701 184	-701 455
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 067 741	-5 366 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 186 351	93 887 535
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 850 000</i>	<i>18 850 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 366 000	42 313 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	19 400 000
Summa	56 566 000	61 713 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 684	40 773
Transaktionskonto	188 810	0
Borgo räntekonto	937 151	0
Summa	1 151 645	40 773

Beloppen på transaktionskonto och Borgo räntekonto redovisades föregående år under kassa och bank.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 444	5 907
Förutbet försäkr premier	32 904	30 772
Förutbet kabel-TV	1 304	4 817
Förutbet bredband	2 653	0
Förutbet förvaltning	0	55 025
Upplupna intäkter	16 284	0
Summa	65 589	96 521

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-03-01	2,83 %	6 576 779	7 248 800
Handelsbanken	2026-03-30	0,79 %	7 467 600	7 467 600
Handelsbanken	2027-03-30	1,58 %	7 505 700	7 505 700
Summa			21 550 079	22 222 100
Varav kortfristig del			7 684 818	7 248 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 463 989 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 154	0
Uppl kostn el	-3 745	12 595
Uppl kostnad Värme	14 988	16 431
Uppl kostn vatten	7 115	8 745
Uppl kostnad arvoden	32 526	46 700
Uppl lagstadgade soc avg	0	14 870
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 220	0
Förutbet hyror/avgifter	152 052	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	89 720
Summa	215 310	189 061

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 860 000	22 860 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Göteborg

Anders Wessman
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Jonas Fredriksson
Styrelseledamot

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

BoRevision
Jesper Andreasson
Revisor

Katrin Jörstam
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 13:18

DOCUMENT ID:

Sk--i4xDtZe

ENVELOPE ID:

rJWj4gDYWg-Sk--i4xDtZe

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan, 769628-5274 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e444100ceb05826d720e24baba210a1bcd07575094691
6ce6d51cafeda4ac471ee785edff745a0ae0942ceb4d2ad
6c432bca2365efa891d20ecfb4b692fa75d6

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. Anders Bertil Wessman wessmananders@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 13:27 05.03.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.213.108
2. Jonas Andersson an.jo@me.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 15:01 08.03.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.35.27
3. Jonas Carl Michael Fredriksson jonas.fredriksson1@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:53 10.03.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.17.231
4. Katrin Jörstam jorstam@telia.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:29 11.03.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.6.81
5. JESPER ANDREASSON jesper.andreasson@borevision.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:04 11.03.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bostadsrättsföreningen Kajutan, org.nr. 769628-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajutan för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Kajutan för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Katrin Jörstam
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 13:18

DOCUMENT ID:

rkm-iEeDtZe

ENVELOPE ID:

SkeWjElvKWx-rkm-iEeDtZe

DOCUMENT NAME:

Kajutan Revisionsberättelse 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

9b733871f67ebb4e32bb5e5f88fbd072af14c905a3ab676

3c3cbdff1367e2ea549e6ab8e4ce49b54870f79c59e3079

1faee59199299eb1af55beef753844c59

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Katrin Jörstam jorstam@telia.com	Signed Authenticated	11.03.2026 15:21 11.03.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.9.163
2. JESPER ANDREASSON jesper.andreasson@borevision.se	Signed Authenticated	12.03.2026 09:03 12.03.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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