



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kajutan i Västerås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kajutan i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769631-5188 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaparen 1	2018-03-12	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Försäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3376
28	Garageplatser varav 16 laddplatser	636
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>4012</b>

Förutom garage finns cykelrum, förråd, övernattningslägenhet och takterass som gemensamhetsutrymmen.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Taina Eklund	Ordförande
Klas Öhman	Ledamot
Christina Andersson	Ledamot
Tomas Köhler	Ledamot
Mikael Thors	Ledamot
Mikael Stenås	Suppleant
Christer Linder	Suppleant
Ulrika Vikström	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Taina Eklund, Klas Öhman och Tomas Köhler samt suppleanterna Mikael Stenås, Christer Linder och Ulrika Vikström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Christina Andersson och Taina Eklund, två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pontus Vrethem (sammankallande) och Marianne Sandkvist, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-07.

Underhåll: Inga större underhåll har genomförts. Utredning fukt i garaget. Femårsbesiktning är utförd och Peab åtgärdat fel som finns upptagna i besiktningen.

Ekonomi: Beroende på hur räntan utvecklar sig så är det idag svårt att säga hur nästa år kommer att påverka vår ekonomi.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Rensning ventilationskanaler, OVK, Omtäckning avluftningsrör, säkerhetsbesiktning taksäkerhet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Föreningen har ordnat två städdagar vår och höst samt luciamingel och en höstfest.

Föreningen har en egen hemsida: <https://kajutan.smartbrf.se/>

Epostadress: [Info@brfkajutan.com](mailto:Info@brfkajutan.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	235	116	143	227
Skuldsättning, kr/kvm	11 991	12 121	12 358	12 085	12 258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 477	14 634	14 921	14 591	14 800
Räntekänslighet, %	19	22	22	22	21
Energikostnad, kr/kvm	120	118	109	109	126
Årsavgifter, kr/kvm	747	679	666	653	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	81	80	78	84
Totala intäkter, kr/kvm	706	695	692	691	687
Nettoomsättning, tkr	2 877	2 834	2 820	2 817	2 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	-579	-360	-2 304	-688	-342
Soliditet, %	75	75	74	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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



**Upplysning vid förlust:** Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet påverkar inte kassaflödet

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	84 400 000	0	0	84 400 000
Upplåtelseavgifter, kr	67 121 000	0	0	67 121 000
Underhållsfond, kr	334 213	0	101 280	435 493
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>151 855 213</b>	<b>0</b>	<b>101 280</b>	<b>151 956 493</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 928 699	-359 835	-101 280	-4 389 814
Årets resultat, kr	-359 835	359 835	-579 091	-579 091
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 288 534</b>	<b>0</b>	<b>-680 371</b>	<b>-4 968 905</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>147 566 679</b>	<b>0</b>	<b>-579 091</b>	<b>146 987 588</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 280 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 288 534
Årets resultat, kr	-579 091
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 867 625</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-101 280
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 968 905</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 877 269	2 834 024
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 877 269</b>	<b>2 834 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 319 338	-1 235 387
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 814	-74 449
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-143 847	-69 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 241 848	-1 255 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 744 847</b>	<b>-2 634 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 423</b>	<b>199 395</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 676	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-719 190	-559 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-711 514</b>	<b>-559 230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-579 091</b>	<b>-359 835</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	193 489 826	194 731 674
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	296 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>193 785 826</u>	<u>194 731 674</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>193 785 826</u></b>	<b><u>194 731 674</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 675 063	1 751 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>123 169</u>	<u>140 433</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 798 231</u>	<u>1 892 020</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	<u>263 297</u>	<u>956 315</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 061 528</u></b>	<b><u>2 848 335</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>196 847 354</u></b>	<b><u>197 580 009</u></b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 521 000	151 521 000
Fond för yttre underhåll		435 493	334 213
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>151 956 493</u>	<u>151 855 213</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 389 814	-3 928 699
Årets resultat		-579 091	-359 835
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-4 968 905</u>	<u>-4 288 534</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>146 987 588</u></b>	<b><u>147 566 679</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 120 600	32 031 600
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 120 600</u>	<u>32 031 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 755 300	17 374 000
Leverantörsskulder		470 898	79 317
Skatteskuld		6 399	41 258
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	33 000	32 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	473 570	454 799
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>33 739 167</u>	<u>17 981 730</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>49 859 767</u>	<u>50 013 330</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>196 847 354</u></b>	<b><u>197 580 009</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-579 091	-359 835
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 241 848</u>	<u>1 255 650</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	662 757	895 815
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	236 070	167 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>376 136</u>	<u>44 059</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 274 964	1 107 143
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Pågående investeringar	<u>-296 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-296 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-529 700</u>	<u>-966 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-529 700	-966 400
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>449 264</b>	<b>140 743</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>956 315</b>	<b>815 572</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 405 579</b>	<b>956 315</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84
Tillkommande utgifter	10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av stämman och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 522 172	2 292 900
Hyror, garage	314 882	341 768
Övriga avgifter, el	16 339	12 435
Övriga intäkter	23 876	186 920
	<u>2 877 269</u>	<u>2 834 024</u>
	<b>2 877 269</b>	<b>2 834 024</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	327 660	272 384
Reparationer	60 107	42 951
El	100 017	83 176
Uppvärmning	310 583	302 444
Vatten	77 652	73 107
Sophämtning	88 420	88 317
Övriga avgifter	140 513	127 639
Förvaltningskostnader	111 525	60 846
Fastighetsavgift	36 420	36 420
Övriga driftskostnader	66 441	85 026
Planerat underhåll	0	63 078
	<u>1 319 338</u>	<u>1 235 387</u>
	<b>1 319 338</b>	<b>1 235 387</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	649
Porto och bankavgifter	6 780	7 154
Juridiska avgifter	810	35 521
Revisionskostnad	17 875	15 962
Medlems- och styrelseaktiviteter	12 869	13 563
Övriga kostnader	1 480	1 600
	<u>39 814</u>	<u>74 449</u>
	<b>39 814</b>	<b>74 449</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	109 200	55 400
Vicevärdsarvode	0	1 500
Sociala kostnader	34 647	12 242
	<u>143 847</u>	<u>69 142</u>
	<b>143 847</b>	<b>69 142</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 241 848	1 255 650
	<u>1 241 848</u>	<u>1 255 650</u>
	<b>1 241 848</b>	<b>1 255 650</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 241	0
Ränteintäkter skattekonto	1 429	11
Övriga finansiella intäkter	6	0
	<u>7 676</u>	<u>11</u>
	<b>7 676</b>	<b>11</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	718 050	558 161
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	760
Övriga finansiella kostnader	1 140	320
	<u>719 190</u>	<u>559 241</u>
	<b>719 190</b>	<b>559 241</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	149 831 430	151 858 637
Jämkning moms byggnad garage	0	-2 027 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 831 430	149 831 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 379 081	-4 123 431
Årets avskrivningar	-1 241 848	-1 255 650
Utgående avskrivningar	-6 620 929	-5 379 081
<b>Bokfört värde</b>	<b>143 210 501</b>	<b>144 452 349</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 279 325	50 279 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 279 325	50 279 325
<b>Bokfört värde</b>	<b>50 279 325</b>	<b>50 279 325</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>193 489 826</b>	<b>194 731 674</b>
Taxeringsvärde för Kaparen 1 i Västerås. Värdeår 2018.		
Byggnad - bostäder hyreshus	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	2 574 000	2 574 000
	84 574 000	84 574 000
Mark - bostäder hyreshus	21 800 000	21 800 000
Mark - lokaler	1 068 000	1 068 000
	22 868 000	22 868 000
Taxeringsvärde totalt	107 442 000	107 442 000
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	296 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 000	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		30 543	13 981		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 142 282	0		
Övriga fordringar		1 502 238	1 737 606		
		<b>2 675 063</b>	<b>1 751 587</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		263 297	956 315		
		<b>263 297</b>	<b>956 315</b>		
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond		
			Balanserat resultat		
			Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	67 121 000	84 400 000	334 213	-3 928 699	-359 835
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-359 835	359 835
Disp. Fond för yttre uh enl stämman			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl stadgarna			101 280	-101 280	
Årets resultat					-579 091
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>67 121 000</b>	<b>84 400 000</b>	<b>435 493</b>	<b>-4 389 814</b>	<b>-579 091</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758224654	0,88%	2026-09-16	16 120 400	0
Nordea Hypotek AB	39758369156	4,55%	2024-03-20	15 550 700	253 200
Nordea Hypotek AB	39758391321	4,52%	2024-03-27	1 293 600	13 200
Nordea Hypotek AB	39788930433	0,74%	2024-09-18	15 911 200	200 000
				48 875 900	466 400
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>16 120 600</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					46 543 900
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				50 892 000	50 892 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>50 892 000</b>	<b>50 892 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				466 400	466 400
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				32 288 900	16 907 600
				<b>32 755 300</b>	<b>17 374 000</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				33 000	13 999
Mervärdesskatt				0	18 357
				<b>33 000</b>	<b>32 356</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				225 082	225 597
Upplupna räntekostnader				62 265	103 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				186 223	125 308
				<b>473 570</b>	<b>454 799</b>

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Tomas Köhler

Christina Andersson

Klas Öhman

Taina Eklund

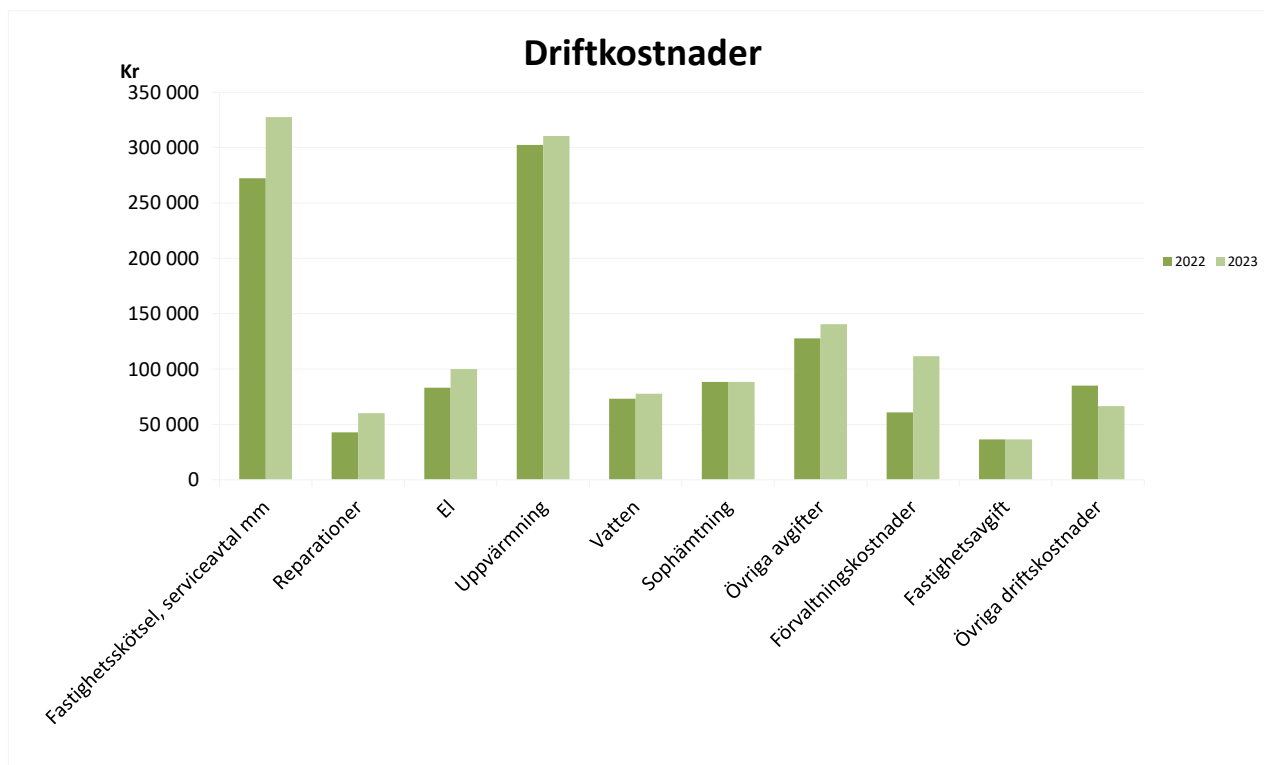
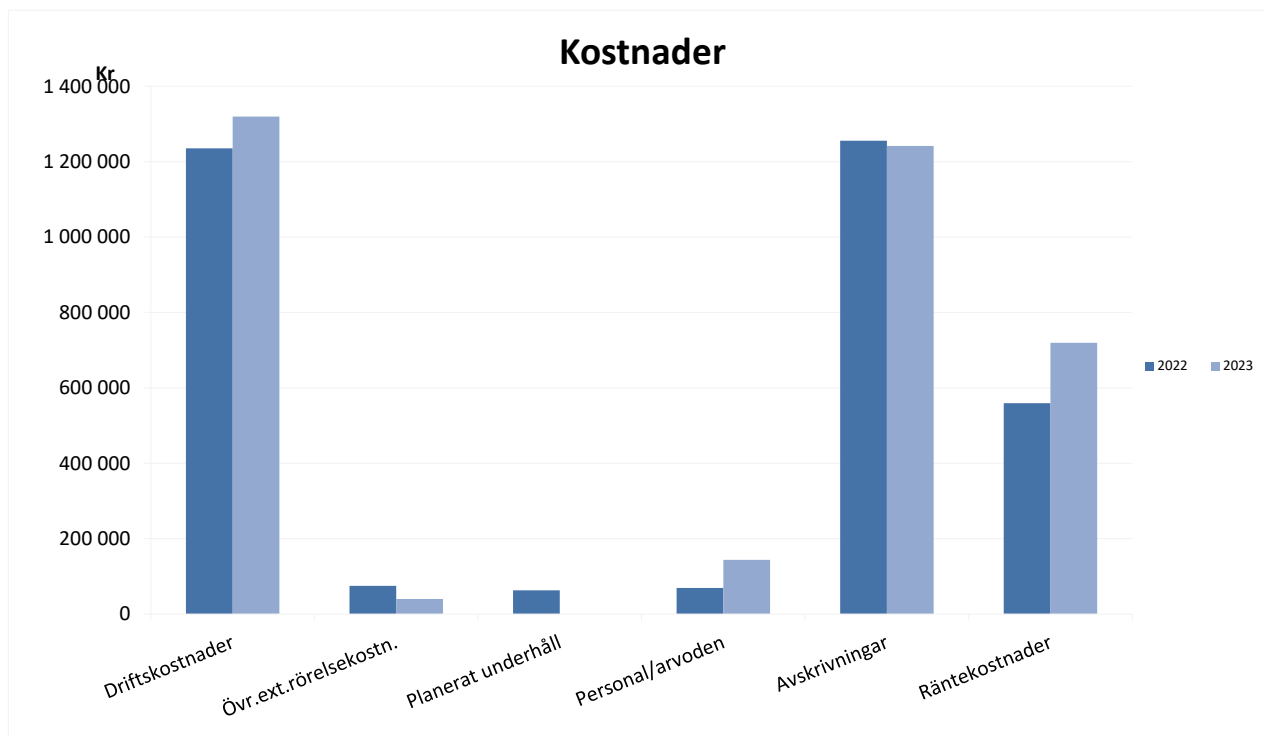
Mikael Thors

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattsson  
BoRevision AB







# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajutan i Västerås, org.nr. 769631-5188

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajutan i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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.

### 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. 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.

## 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 i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 överträdelse 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.

---

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kajutan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TAINA EKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 06:09:13



**MIKAEL THORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:49:30



**TOMAS KÖHLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:26:06



**CHRISTINA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:02:20



**KLAS ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:49:23



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:46:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kajutan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:45:49





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Kajutan i Västerås



163  
KR/KVM  
SPARANDE



11991  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



19%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



120  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



747  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 163 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 11991 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  19%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  120 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 747 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.