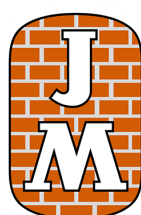


Årsredovisning 2025

Brf Kajplats 1

769631-0742



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2019 har deklarerats som färdigställda. Byggnaderna har åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Havsfrun 1	2019	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar i Bergslagen

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, total boarea 6 364 m².

Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser i garage varav en MC-plats. Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 33 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB. För att underlätta för föreningens medlemmar att bidra till CO₂-reduktion genom att ladda elfordon har samtliga parkeringsplatser i vårt garage utrustats med laddstationer.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns två cykelförråd och fyra barnvagns- och rullstolsförråd samt städtrum.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Styrelsens sammansättning

Mikael Carstensen	Ordförande
Åke Angsebo	Ledamot
Christina Eriksson	Ledamot
Mats Hasselkvist	Ledamot
Marie Persson	Ledamot
Lena Margareta Olofsson	Suppleant

Valberedning

Catrin Berglöw och Helene Karlsson valdes till valberedning av stämman.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Jesper Lejdström Auktoriserad revisor Västerås Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM

Teknisk förvaltning Egeryds

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna varken för 2025 eller inför kommande år 2026. Ökade kostnader på t ex fjärrvärme och låneräntor parerades med främst nytt avtal gällande fastighetsförvaltning, sänkt amorteringsnivå samt nytt treårigt fastprislelevavtal.

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat att, fr o m 2025-12-01, teckna ett nytt treårigt fastprislelevavtal till lägre pris/kWh för förbrukad el än i det tidigare avtalet.

Övriga uppgifter

En medlem i föreningen drabbades av en vattenskada, som är hanterad och slutreglerad mellan föreningen och medlemmen.

Styrelsen har utrustat föreningen med en hjärtstartare, låtit montera belysning i trappan till innergården och beställt uppfräschning och uppdatering av växter både på innergården och i rabatterna runt husen. Styrelsen har också undersökt möjlighet att montera entrétak, installera solceller, höja effekten på laddboxarna i garaget, teckna kollektiv bostadsrättförsäkring och kollektivt elabonnemang.

Styrelsens bedömning är att samtliga dessa skulle leda till omotiverat höga ökade kostnader för föreningen alternativt ge marginell besparing för medlemmarna i förhållande till arbetsinsatsen och initiala kostnader som krävs.

Föreningen drabbades under året av en vattenläcka i ett av barnvagnsrummen i källarplan. Vattenläckan berodde på inträngande vatten underifrån, dvs grundvattentryck. Läckan lagades av JM inom ramen för garantiåtgärder, utan kostnad för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 423 166	5 435 081	5 218 633	5 021 759
Resultat efter fin. poster	-206 663	-503 471	206 257	83 375
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	986 420	795 500	604 580	413 660
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	762	674	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	87,2	86,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 904	11 100	11 296	11 492
Sparande / kvm totalyta, kr	284	237	345	325
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	48	50	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	80	65	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	20	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	152	135	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,98	-	-
Räntekänslighet (%)	14,50	14,75	16	17

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 vatten (totalt 66 894 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror till stor del på avskrivningar av anläggningstillgångar. Kostnad för avskrivning behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningens kassaflöde är positivt. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckligt med medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	152 111 000	-	-	152 111 000
Upplåtelseavgifter	139 199 000	-	-	139 199 000
Yttre fond	795 500	-	190 920	986 420
Balanserat resultat	568 478	-503 471	-190 920	-125 913
Årets resultat	-503 471	503 471	-206 663	-206 663
Eget kapital	292 170 507	0	-206 663	291 963 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-125 913
Årets resultat	-206 663
Totalt	-332 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 920
Balanseras i ny räkning	-523 496
	-332 576

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	5 423 166	5 435 081
Rörelseintäkter	3	341 549	17 899
Summa rörelseintäkter		5 764 715	5 452 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 011 838	-2 213 963
Övriga externa kostnader	8	-306 992	-240 441
Personalkostnader	9	-150 600	-132 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 012 016	-2 012 016
Summa rörelsekostnader		-4 481 446	-4 598 904
RÖRELSERESULTAT		1 283 269	854 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 728	50 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 517 659	-1 408 414
Summa finansiella poster		-1 489 931	-1 357 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 662	-503 471
ÅRETS RESULTAT		-206 662	-503 471

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	358 767 748	360 669 784
Maskiner och inventarier	11	652 777	762 757
Summa materiella anläggningstillgångar		359 420 525	361 432 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		359 420 525	361 432 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 335	34 101
Övriga fordringar	12	1 486 035	1 203 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	134 624	132 755
Summa kortfristiga fordringar		1 637 994	1 370 620
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 273 558	1 245 215
Summa kassa och bank		1 273 558	1 245 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 911 552	2 615 835
SUMMA TILLGÅNGAR		362 332 077	364 048 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		291 310 000	291 310 000
Fond för yttre underhåll		986 420	795 500
Summa bundet eget kapital		292 296 420	292 105 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-125 913	568 478
Årets resultat		-206 663	-503 471
Summa ansamlad förlust		-332 576	65 007
SUMMA EGET KAPITAL		291 963 844	292 170 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	67 930 000	69 392 616
Summa långfristiga skulder		67 930 000	69 392 616
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 462 616	1 247 752
Leverantörsskulder		172 926	381 421
Skatteskulder		77 500	77 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	725 191	778 581
Summa kortfristiga skulder		2 438 233	2 485 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 332 077	364 048 376

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 283 269	854 076
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 012 016	2 012 016
	3 295 285	2 866 092
Erhållen ränta	27 728	50 867
Erlagd ränta	-1 517 659	-1 408 414
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 805 354	1 508 545
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 826	419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-261 885	-24 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 596 295	1 484 755
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 780
Amortering av lån	-1 247 752	-1 247 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 247 752	-1 241 972
ÅRETS KASSAFLÖDE	348 543	242 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 317 113	2 074 330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 665 656	2 317 113

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats 1 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	120 år
Installationer	10 år

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.

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	4 503 684	4 503 684
Garage och parkeringsplatser	561 600	568 800
Intäkter internet	216 480	216 480
Vatten	66 894	67 698
Elförbrukning	65 771	59 203
Övriga intäkter	3 885	8 274
Laddning garage schablon	0	5 863
Andrahandsuthyrning	4 852	5 083
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	5 423 166	5 435 081

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	311 775	0
Försäkringsersättning	27 651	4 977
Övriga rörelseintäkter	2 123	12 922
Summa	341 549	17 899

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	108 648	275 993
Städning	74 616	0
Besiktning och service	78 898	12 097
Trädgårdsarbete	51 677	0
Snöröjning	48 626	57 742
Entrémattor	46 941	69 328
Summa	409 406	415 160

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	26 970	132 372
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	6 578	29 301
Löpande rep och underhåll installationer	6 875	7 576
Löpande reparation värme	0	1 294
Löpande rep och underhåll ventilation	0	59 043
Löpande reparation elarbeten	4 246	0
Löpande rep och underhåll hissar	30 797	45 270
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	950
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	36 253	45 331
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	9 375	2 180
Löpande rep och underhåll lås/porttele	2 665	0
Summa	123 759	323 317

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	302 736	306 103
El laddplatser	13 500	1
Uppvärmning	492 393	509 484
Vatten	165 684	152 000
Sophämtning	133 484	128 744
Summa	1 107 797	1 096 332

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 978	94 929
Självrisker	29 163	0
Kabel-TV	9 650	62 392
Bredband	220 336	183 084
Beräknad fastighetsskatt	38 750	38 750
Summa	370 877	379 155

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	114 940	75 855
Förbrukningsmaterial	20 721	9 943
Telekommunikation	6 715	2 835
Porto	67	0
Inkasso	1 827	998
Revisionsarvoden	30 875	30 000
Styr.möte/stämma/städdag	7 632	7 038
Trivselåtgärder	1 592	0
Ekonomisk förvaltning	113 436	104 874
Övriga förvaltningskostnader	5 292	0
Bankkostnader	3 095	4 344
Övriga externa kostnader	800	4 554
Summa	306 992	240 441

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 597	100 812
Sociala avgifter	36 003	31 671
Summa	150 600	132 483

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 180 000	370 180 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 180 000	370 180 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 510 216	-7 608 180
Årets avskrivning	-1 902 036	-1 902 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 412 252	-9 510 216
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	358 767 748	360 669 784
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>141 935 140</i>	<i>141 935 140</i>
Taxeringsvärde mark	42 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad	176 598 000	167 875 000
Taxeringsvärde totalt	218 598 000	208 875 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	1 099 801	1 099 801
----------	-----------	-----------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

	1 099 801	1 099 801
--	------------------	------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-337 044	-227 064
----------	----------	----------

Årets avskrivning	-109 980	-109 980
-------------------	----------	----------

Utgående ackumulerad avskrivning

	-447 024	-337 044
--	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	652 777	762 757
--	----------------	----------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	91 244	126 930
-------------	--------	---------

Momsfordran	2 693	2 644
-------------	-------	-------

Övriga fordringar	0	2 292
-------------------	---	-------

Transaktionskonto	531 747	1 071 898
-------------------	---------	-----------

Borgo	860 352	0
-------	---------	---

Summa	1 486 035	1 203 764
--------------	------------------	------------------

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Serviceavtal	37 292	45 814
--------------	--------	--------

Fastighetsskötsel	3 129	0
-------------------	-------	---

Städning	6 810	0
----------	-------	---

Försäkringspremier	30 994	29 592
--------------------	--------	--------

Kabel-TV	2 313	0
----------	-------	---

Bredband	36 723	36 723
----------	--------	--------

Vatten och el	17 363	17 363
---------------	--------	--------

Inkomsträntor	0	3 263
---------------	---	-------

Summa	134 624	132 755
--------------	----------------	----------------

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,18 %	24 677 000	24 777 000
Stadshypotek	2029-12-01	2,68 %	24 676 000	24 776 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,74 %	19 777 000	20 777 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,94 %	262 616	310 368
Summa			69 392 616	70 640 368
Varav kortfristig del			1 462 616	1 247 752

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 153 856 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ei	37 212	33 352
Uppvärmning	42 132	51 029
Utgiftsräntor	46 362	99 591
Vatten	16 148	17 471
Uppl kostn renhållningsavg	7 582	905
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 596	28 596
Förutbetalda avgifter/hyror	440 147	440 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 012	91 012
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	725 191	778 581

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 830 000	78 830 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Västerås

Mikael Carstensen
Ordförande

Åke Angsebo
Ledamot

Christina Eriksson
Ledamot

Mats Hasselkvist
Ledamot

Marie Persson
Ledamot

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

Västerås Revision AB
Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 13:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 05.03.2026 14:40

DOCUMENT ID:

BJe2nDZwKWg

ENVELOPE ID:

SkMj3DWwYZI-BJe2nDZwKWg

DOCUMENT NAME:

ÅR2025 Kajplats 1.pdf

19 pages

SHA-512:

b4bb33f8c95cca136d543c22e0e405b057b9711469664c
895bb553386ebc6c8c19e7e1411f9a5e3c3d3b14b02211
efba1c5480ccd30e9397a3d2816ad0fef357

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. MIKAEL CARSTENSEN mikael@carstensen.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 00:05 05.03.2026 23:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.66
2. ÅKE SIGVARD ANGSEBO Sigges71@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 13:42 06.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.216.23
3. CHRISTINA ERIKSSON christina.eriksson7209@g mail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 17:18 08.03.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.152.142
4. MATS HASSELKVIST micomhasselkvist@gmai l.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:33 10.03.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.120
5. JENNY MARIE PERSSON marie.persson.86@live.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:20 17.03.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
6. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:05 19.03.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.234.150.231

* 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 Kajplats 1
Org.nr. 769631-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 1 för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajplats 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Västerås Revision AB

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.