

Årsredovisning 2025

Brf Kajen 5

769621-9224



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajen 5

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-27 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lagringen 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 15 679 kvm och 2 lokaler om 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 996 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arman Roya	Vice Ordförande
Omid Azad	Ordförande
Johan Rosenqvist	Styrelseledamot
Lena Elisabeth Lindberger	Styrelseledamot/Sekreterare
Susanna Lanfelt	Styrelseledamot/Kassör
Eman Khalil	Suppleant
Firouz Nourmohammadi	Suppleant
Sofia Van Berlekom	Suppleant
Vanessa Liu	Suppleant

Valberedning

Umit Alagök, Teodor Koistinen och Dieter Steffens (sammanställande).

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-04. Ändring av stadgar..

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-15. Ändring/korrigerig av stadgar..

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-30. Ändring/korrigerig av stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning av sprinkler och brandskydd
OVK låghus+ höghuset
Byte av batteripaket för Räddningshiss höghuset
- 2024** ● Besiktning sprinkler och brandskydd
Byte av varmvattenmätare
Spolning av stammar
Spolning och rengöring av värmeväxlarna
- 2025** ● Byte vattenskadat golv i kyrkans lokal
Byte av trädäck innergården
Besiktning sprinkler och brandskydd
Ommålning av trä på oinglasade balkonger samt uteplatser gården.

Planerade underhåll

- 2026** ● Ändring av entrédörr Årgångsgatan 1
Rengöring plåtar och räcke innergården
Reparation trasiga klinkerplattor i trapphus
Målning av samtliga svarta puckar på gatan och kajen.
Ommålning ståldörrar
OVK
Dammbinding av betonggolv
Trädgårdsprojekt/underhåll etc. (beskärning, rensning, växter)

Avtal med leverantörer

Bredband, Tv och IP telefon	Telia
Ekonomi och juridik	Nabo
El	Fortum
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Försäkring	Trygg Hansa
Hissar	Schindler Service
IMD el och varmvatten	Brunata
Lån och placering	Handelsbanken
Övervakningskameror	High Security Stockholm AB
Parkering	APCOA
Serviceavtal värmepumpar	Indoor Energy Living
Skalskydd lås	Hellgrens lås AB
Sopor källsorterat	PreZero
Sprinkler	Sprinklerbolaget
Städ	Belles Golv och Städ AB
Styrning UC	KTC Control
Vinterunderhållning	Svevia snöröjning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfälligheter: GA1 Årgångsgatan och GA2 Ekfatsgatan.

Föreningen har en gemensamhetsanläggning "GA1 Årgångsgatan" med Brf Årgången samt "GA2 Ekfatsgatan" med Brf Kajplats 6. Föreningens andel av intäkter och kostnader i GA1 är 69,6% och i GA2 34%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid budgetmöte i december 2025 beslutades att avgifterna lämnas oförändrade för 2026 trots ökade taxebundna kostnader (fjärrvärme, vatten, sophantering etc.). Två lån har omförhandlats under 2025 vilket resulterade i lägre räntor för de båga lånen. Föreningen har fått 505 tkr utbetalt från Skatteverket i samband med en omprövning av föreningens momsdeklarationer 2019-2025. Ett negativt resultat redovisas för året vilket dock inte inverkar på föreningens möjlighet att klara framtida kostnader eller åtaganden. Kassaflödet har under åren varit positiva inklusive amortering av lån och investeringar. Föreningen uppvisar ett gott sparande och har ekonomin under god kontroll. Se ytterligare info om nytt redovisningsregelverk, K3, nedan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -3%.

Förändringar i regelverk

Inför 2026 har Bokföringsnämndens (BFN) ändrat regelverket för årsredovisning som används av större företag och föreningar. Det nya regelverket, K3, är obligatoriskt och ersätter tidigare regelverk K2 som var förenklat och regelstyrt. K3 medför en större flexibilitet med möjlighet att anpassa redovisningen i enlighet med livslängden på föreningens tillgångar samt ger en mer korrekt bild av tillgångarnas värde. Övergången till K3 har medfört att avskrivningarna har ökat för 2025 och därmed skapat en resultatmässig förlust som är större än jämfört med föregående år. Som noterat ovan så påverkar förlusten ej föreningens kassaflöde och möjlighet att klara kostnader och åtaganden.

Övriga uppgifter

Föreningen har, i enlighet med rekommendation från Nabo, upphandlat ett nytt IT verktyg för att underlätta arbetet med- samt få en förbättrad överblick över föreningens underhållsplan. Verktyget heter "Planima" och syftar även till att få en korrekt redovisning av tillgångarna i enlighet med K3 (se ovan).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 324 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 325 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 969	17 972	16 174	13 716
Resultat efter fin. poster	-4 941	-2 502	-1 776	-1 263
Soliditet (%)	87	87	87	86
Yttre fond	18 465	15 570	12 742	9 761
Taxeringsvärde	759 640	841 744	841 744	841 744
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	908	790	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	77,8	72,9	73,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 751	8 980	9 178	9 376
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 577	8 770	8 963	9 156
Sparande / kvm totalyta, kr	285	218	242	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	79	94	112
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	65	62	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	172	179	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	3,94	3,06	1,10
Räntekänslighet (%)	9,63	9,92	11,62	14,22

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 1 448 266 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

Resultatet är negativt men ger ett kassaflöde som försvarar kassan. Avgifter och intäkter täcker utgifter för året och amortering i linje med underhållsplanen.

Att redovisa negativt resultat inverkar inte på föreningens möjligheter att klara framtida underhåll eller utgifter. Kassaflödet är över året positivt inklusive amortering av lån (inga investeringar gjordes under året). Föreningen uppvisar ett gott sparande (sparande per kvm totalyta = 285kr). Ekonomin är i gott skick och under god kontroll. Orsaken till årets förlust hänförs till avskrivningar av materiella anläggningstillgångar till följd av övergången till det nya obligatoriska redovisningsregelverket K3.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	15 570	-	2 895	18 465
Balanserat resultat	-19 534	-2 502	-2 895	-24 931
Årets resultat	-2 502	2 502	-4 941	-4 941
Eget kapital	939 108	0	-4 941	934 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 931
Årets resultat	-4 941
Totalt	-29 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-338
Balanseras i ny räkning	-33 134
	-29 873

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	17 969	17 972
Övriga rörelseintäkter	3	1 096	402
Summa rörelseintäkter		19 065	18 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 000	-6 309
Övriga externa kostnader	9	-3 259	-3 401
Personalkostnader	10	-462	-390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 535	-5 296
Övriga rörelsekostnader		-121	0
Summa rörelsekostnader		-19 377	-15 395
RÖRELSERESULTAT		-311	2 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 717	-5 606
Summa finansiella poster		-4 630	-5 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 941	-2 502
ÅRETS RESULTAT		-4 941	-2 502

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 064 908	1 075 344
Maskiner och inventarier	13	901	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 065 809	1 075 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 065 809	1 075 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58	65
Övriga fordringar	14	3 988	3 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 090	912
Summa kortfristiga fordringar		5 137	4 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 640	3 075
Summa kassa och bank		3 640	3 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 777	7 456
SUMMA TILLGÅNGAR		1 074 587	1 082 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574	945 574
Fond för yttre underhåll		18 465	15 570
Summa bundet eget kapital		964 039	961 144
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 931	-19 534
Årets resultat		-4 941	-2 502
Summa ansamlad förlust		-29 873	-22 036
SUMMA EGET KAPITAL		934 166	939 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	103 213	69 600
Summa långfristiga skulder		103 213	69 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 988	71 200
Leverantörsskulder		968	744
Skatteskulder		0	22
Övriga kortfristiga skulder		28	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 225	2 127
Summa kortfristiga skulder		37 208	74 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 074 587	1 082 801

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-311	2 979
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 535	5 296
	9 224	8 275
Erhållen ränta	87	125
Erlagd ränta	-4 720	-5 603
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 591	2 797
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-197	223
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	330	323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 724	3 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-224
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 600	-3 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600	-3 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 124	18
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 470	6 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 594	6 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,34 %
Fasader	3,12 %
Balkonger	3,74 %
Fönster	2,34 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	6,24 %
Ventilation	4,68 %
El	2,34 %
Hissar	4,68 %
Installationer	4,00 %

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

Skatter och avgifter

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	12 444	12 676
Hysesintäkter, lokaler	1 272	1 255
Kabel-TV/Bredband	347	347
Övriga intäkter	2 427	2 421
Vatten	597	467
El	881	806
Summa	17 969	17 972

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
GA ÅG och EG intäkter	500	401
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna bidrag	88	0
Återvunnen moms	505	0
Övriga rörelseintäkter	3	1
Summa	1 096	402

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	268	260
Besiktning och service	628	520
Städning	204	197
Trädgårdsarbete	87	98
Snöskottning	61	76
Övrigt	12	0
Service värmeanläggning	4	0
Summa	1 264	1 151

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	66
Bostäder	0	-8
Lokaler	112	0
Soprum/miljöanläggning	14	0
Dörrar och lås/porttele	85	164
Övriga gemensamma utrymmen	2	24
Vatten	15	9
Värme	30	59
Ventilation	207	154
El	19	13
Hissar	191	248
Försäkringsärende/vattenskada	0	37
Summa	673	767

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	65
Soprum/miljöanläggning	27	0
VA	0	327
Värme	0	297
Hissar	7	16
Balkonger	196	0
Gård/markytor	109	0
Summa	338	705

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 215	1 275
Uppvärmning	1 076	1 043
Vatten	502	439
Sophämtning	250	229
Summa	3 042	2 987

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	11	20
Fastighetsförsäkringar	189	184
Bredband/Kabeltv	366	377
Arvode teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsskatt	116	117
Summa	682	698

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	2 966	2 917
Förbrukningsmaterial	24	23
Juridiska kostnader	21	158
Revisionsarvoden	73	88
Ekonomisk förvaltning	157	149
Konsultkostnader	18	67
Summa	3 259	3 401

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	353	287
Löner, arbetare	0	12
Sociala avgifter	108	90
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	462	390

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 717	5 605
Övriga räntekostnader	-0	1
Summa	4 717	5 606

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 116 148	1 115 924
Omklassificering	-1 044	224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115 104	1 116 148
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 803	-35 508
Omklassificering	100	
Årets avskrivning	-9 493	-5 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 196	-40 803
Utgående restvärde enligt plan	1 064 908	1 075 344
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	481 726	481 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	502 600	525 400
Taxeringsvärde mark	257 040	316 344
Summa	759 640	841 744

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 044	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 044	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Omklassificering	-100	
Årets avskrivning	-43	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-143	0
Utgående restvärde enligt plan	901	0

Laddstolpar har under året omklassificerats från fastighetsförbättring till installationer.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19	1
Skattefordringar	2	1
Fordringar hos leverantör	10	0
Övriga kortfristiga fordr	572	0
Nabo Klientmedelskonto	2 898	3 084
Borgo	484	311
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3	7
Summa	3 988	3 404

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	988	816
Försäkringspremier	47	47
Förvaltning	55	50
Summa	1 090	912

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	4,08 %	33 988	37 088
Stadshypotek	2028-03-30	2,97 %	35 488	35 988
Stadshypotek	2027-03-30	3,48 %	32 513	32 513
Stadshypotek	2029-06-30	2,59 %	35 213	35 213
Summa			137 200	140 800
Varav kortfristig del			33 988	71 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 700 tkr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50	44
El	130	155
Uppvärmning	136	119
Vatten	81	76
Löner	304	240
Sociala avgifter	110	80
Utgiftsräntor	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	1 389	1 386
Beräknat revisionsarvode	25	25
Summa	2 225	2 127

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	170 050	170 050

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Stockholm

Arman Roya
Vice Ordförande

Johan Rosenqvist
Styrelseledamot

Lena Elisabeth Lindberger
Styrelseledamot/Sekreterare

Omid Azad
Ordförande

Susanna Lanfelt
Styrelseledamot/Kassör

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 07:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:31

DOCUMENT ID:

rkg1QJ_9-x

ENVELOPE ID:

HyeCRfy_qWg-rkg1QJ_9-x

DOCUMENT NAME:

Brf Kajen 5, 769621-9224 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a67937ce3b26b0ed75c0032da97fa4ee03bd1a5494c68a4a14de7371e2eb96cc33f588e49a8190cc97ec111d7474b793d9207c519a26b96063d4c7bd50328d16

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. Johan Reinhold Rosenqvist johan@brfkajen5.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:31 18.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.5.180
2. Lena Elisabeth Lindberger lena@brfkajen5.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 15:22 18.03.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.196.54
3. Elsa Susanna Lanfelt susanna@brfkajen5.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 17:10 18.03.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.88
4. Omid Azad omid@brfkajen5.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 07:16 19.03.2026 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.105.48
5. ARMAN ROYA arman@brfkajen5.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:06 19.03.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.171.134
6. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 07:38 20.03.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.93

* 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