



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kabyssen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.
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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-15 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domaren 14	2005	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 164 kvm och 5 lokaler om 486 kvm. Totalyta är 1665 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Nordling	Ordförande
Kerstin Margareta Edin	Styrelseledamot
Niklas Holmström	Styrelseledamot
Ove Wahlqvist	Styrelseledamot
Mikael Jan Vigvinter	Styrelsesuppleant

Valberedning

Kirsti Syvänen

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Wennlöf	Auktoriserad revisor	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Patrik Zettergren	Revisorssuppleant	Revisionsbyrån Fyrtornet AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Beslut nr.1 av 2 gällande nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av ventiler och termostater på alla radiatorer i lägenheter och lokaler. Installation av magnetfilter i värmesystemet. Arbetet påbörjades under augusti 2024 och kommer att slutföras september 2024.
- 2021-2023** ● Ombyggnad av föreningens två hissar.
- 2021-2022** ● Målning och renovering av fönsterkarmar, balkongdörrar, burspråk och entrédörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El	E.ON Energilösningar AB
Fastighetsskötsel	Ett VVS AB
Fjärrvärme	Adven Sverige AB
Städning	NTG-Clean
Vatten och sophämtning	Roslagsvatten AB
Service hissar	Otis AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Kabyssen antog nya stadgar på årsstämman den 31 januari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Serviceavtal garantiservice 5 år tecknades med Otis AB i december 2023

Förnyat avtal för fastighetsskötsel tecknades med EttVVS AB i juni 2024.

Övriga uppgifter

- Byte pump som slutat fungera i tvättstugans pumprum.
- Byte av trasig strömbrytare till rökluckan på Hamngatan 15.
- Slutbesiktning av Otis hissprojekt slutförd.

- Styrelsen ansökte om och fick elstöd för Brf Kabyssen från Skatteverket.
- Stamspolning av fastighetens alla avloppsstammar och stickledningar gjordes i september 2023.
- Eon bytte ut alla lägenheters elmätare och övriga elmätare.
- Telenor bytte ut sin lokala switchutrustning till Kabyssens bredband. Utrustningen var defekt på grund av ålder.
- Fastighetens tak inspekterades.
- Ny shunt till varma tappvattnet samt att temperaturen på varmvattnet trimmades in.
- Byte av ventiler och termostater på alla radiatorer samt installation av magnetfilter i värmesystemet.
- Mellan december 2023 och juli 2024 har det varit 4 vattenläckor från avloppsledningar i fastigheten.
- Gräset på bakgården har skötts av en medlem. En annan av föreningens medlemmar har städad och rensat ogräs på bakgården.
- En ny version av Kabyssens ABC har delats ut till alla lägenheter.
- 7 nyhetsbrev har delats ut i medlemmarnas brevinkast under verksamhetsåret.
- Styrelsen började under verksamhetsåret att skicka ut nyhetsbreven även i digital form via hemsidan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 807 629	1 723 633	1 708 243	1 736 612
Resultat efter fin. poster	-220 921	439 602	-857 488	163 750
Soliditet (%)	79	80	77	78
Yttre fond	893 136	502 081	1 553 864	1 614 528
Taxeringsvärde	34 013 000	34 013 000	34 013 000	28 872 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 499	5 499	6 041	6 041
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 656	3 656	4 029	4 029
Sparande per kvm totalyta, kr	173	419	567	448
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	43	34	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	141	156	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	46	58	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	230	248	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,10	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,94	-	-	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Brf Kabyssen redovisar en förlust på 220 921 SEK för räkenskapsåret 2023/2024. Öväntade underhållskostnader står för den större delen av förlusten. Föreningen har drabbats av flera vattenskador under perioden. Självrisk och reparationskostnader för dessa uppgår till 110 365 SEK där självrisk står för 61 461 SEK. Även hissarna har haft öväntade reparationskostnader på 63 214 SEK.

Utöver de öväntade underhållskostnaderna har föreningen genomfört ett större planerat underhåll. Termostater har bytts på samtliga radiatorer i fastigheten och i samband med det installerades ett nytt magnetfilter. Dessutom byttes en avloppspump i tvättstugan. De sammanlagda kostnaderna för detta uppgick till 245 219 SEK. I budgeten för nästkommande räkenskapsår 2024/2025 är inga större underhåll inplanerade.

Under räkenskapsåret har räntekostnaderna för föreningen ökat. Dessa väntas dock minska något under räkenskapsår 2024/2025. En del av föreningens lån har nyligen bundits till en lägre räntesats än tidigare under 2024. En annan del har nu en rörlig räntesats. Anledningen till att detta gjorts är att försöka få en så låg räntesats som möjligt utan att ta alltför stor risk.

För nästkommande räkenskapsår förväntas att föreningen gör ett positivt resultat. Detta utan höjningar av medlemmarnas avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	15 705 020	-	-	15 705 020
Upplåtelseavgifter	3 334 944	-	-	3 334 944
Fond, yttre underhåll	502 081	-	391 055	893 136
Balanserat resultat	4 593 328	439 602	-391 055	4 641 875
Årets resultat	439 602	-439 602	-220 921	-220 921
Eget kapital	24 574 975	0	-220 921	24 354 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 032 930
Årets resultat	-220 921
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-391 055
Totalt	4 420 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	250 229
Balanseras i ny räkning	4 671 183

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 807 629	1 723 633
Övriga rörelseintäkter	3	24 212	146 038
Summa rörelseintäkter		1 831 841	1 869 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 370 641	-766 698
Övriga externa kostnader	8	-123 928	-187 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 780	-258 780
Summa rörelsekostnader		-1 753 348	-1 213 460
RÖRELSERESULTAT		78 493	656 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 627	5 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-312 040	-222 018
Summa finansiella poster		-299 413	-216 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 921	439 602
ÅRETS RESULTAT		-220 921	439 602

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	30 179 225	30 438 005
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 179 225	30 438 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 179 225	30 438 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2	11 916
Övriga fordringar	12	110 788	375 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 903	28 048
Summa kortfristiga fordringar		138 689	415 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 674	49 575
Summa kassa och bank		585 674	49 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		724 363	465 342
SUMMA TILLGÅNGAR		30 903 588	30 903 348

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 039 964	19 039 964
Fond för yttre underhåll		893 136	502 081
Summa bundet eget kapital		19 933 100	19 542 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 641 875	4 593 328
Årets resultat		-220 921	439 602
Summa fritt eget kapital		4 420 954	5 032 930
SUMMA EGET KAPITAL		24 354 054	24 574 975
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 087 500	6 087 500
Leverantörsskulder		242 820	13 047
Övriga kortfristiga skulder		0	1 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	219 214	226 521
Summa kortfristiga skulder		6 549 534	6 328 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 903 588	30 903 348

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 493	656 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	258 780	258 780
	337 273	914 991
Erhållen ränta	4 740	5 409
Erlagd ränta	-312 778	-211 157
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 234	709 243
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 111	846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	221 899	-263 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 245	446 705
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	255 245	-153 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	402 572	555 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	657 817	402 572

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kabyssen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	1 024 022	1 002 072
Hysesintäkter bostäder	72 576	72 576
Hysesintäkter lokaler	314 624	295 503
Hysesintäkter lokaler, moms	324 978	287 860
Hysesintäkter p-plats	24 364	22 583
Hysesintäkter förråd	15 376	10 720
Deb. fastighetsskatt, moms	20 200	13 532
Övriga intäkter	-7 392	0
Pantsättningsavgift	525	3 308
Överlåtelseavgift	5 491	2 521
Andrahandsuthyrning	12 864	12 961
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	1 807 629	1 723 633

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fakturerade kostnader	0	13 293
Elstöd	7 950	0
Övriga erhållna bidrag	0	132 745
Övriga intäkter	4 300	0
Försäkringsersättning	11 962	0
Summa	24 212	146 038

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	18 654	23 663
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 348	4 867
Städning enligt avtal	41 365	39 631
Hissbesiktning	2 921	11 411
Brandskydd	3 998	33 425
Myndighetstillsyn	3 811	0
Snöröjning/sandning	1 366	0
Serviceavtal	8 826	9 302
Förbrukningsmaterial	7 362	4 199
Summa	96 651	126 498

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	4 737	0
Dörrar och lås/porttele	2 643	3 243
VVS	312 553	21 933
Värmeanläggning/undercentral	23 923	2 973
Elinstallationer	3 081	8 292
Hissar	115 804	5 587
Fönster	0	950
Vattenskada	48 905	0
Tak	5 010	0
Summa	516 655	42 978

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	51 298	71 333
Uppvärmning	293 576	234 238
Vatten	115 834	76 645
Sophämtning/renhållning	31 563	43 227
Summa	492 271	425 443

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	60 689	53 873
Självrisk	61 462	0
Kabel-TV	57 662	33 640
Fastighetsskatt	85 250	84 266
Summa	265 063	171 779

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	1 067	962
Tele- och datakommunikation	3 188	3 163
Revisionsarvoden extern revisor	46 858	48 075
Föreningskostnader	2 093	2 063
Förvaltningsarvode enl avtal	51 187	92 856
Överlåtelsekostnad	7 688	1 839
Pantsättningskostnad	788	1 576
Administration	3 988	8 835
Konsultkostnader	2 100	23 643
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
Summa	123 928	187 982

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	310 547	222 018
Dröjsmålsränta	1 493	0
Summa	312 040	222 018

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 064 793	35 064 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 064 793	35 064 793
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 626 787	-4 368 007
Årets avskrivning	-258 780	-258 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 885 567	-4 626 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 179 225	30 438 005
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 971 582</i>	<i>8 971 582</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 517 000	20 517 000
Taxeringsvärde mark	13 496 000	13 496 000
Summa	34 013 000	34 013 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	219 863	219 863
Utgående anskaffningsvärde	219 863	219 863
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 863	-219 863
Utgående avskrivning	-219 863	-219 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	25 256	16 388
Skattefordringar	5 434	6 418
Momsavräkning	7 955	0
Transaktionskonto	70 381	351 236
Borgo räntekonto	1 762	1 762
Summa	110 788	375 804

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbet försäkr premier	20 016	20 656
Upplupna intäkter	0	7 392
Upplupna ränteintäkter	7 887	0
Summa	27 903	28 048

NOT 14, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Swedbank	2025-05-28	4,18 %	1 200 000	1 200 000
swedbank	2024-10-25	5,14 %	1 250 000	1 250 000
Swedbank	2025-06-28	4,54 %	3 637 500	3 637 500
Summa			6 087 500	6 087 500
Varav kortfristig del			6 087 500	6 087 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 087 500 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

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	3 212	0
Uppl kostn el	3 738	3 917
Uppl kostnad Värme	3 467	3 216
Uppl kostn räntor	35 459	36 197
Uppl kostn vatten	24 872	20 016
Uppl kostnad Sophämtning	0	11 948
Förutbet hyror/avgifter	148 466	151 227
Summa	219 214	226 521

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-08-31

11 250 000

2023-08-31

11 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Vaxholm

Kerstin Margareta Edin
Styrelseledamot

Lars Nordling
Ordförande

Niklas Holmström
Styrelseledamot

Ove Wahlqvist
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.11.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.11.2024 12:50

DOCUMENT ID:

r1ZUmiuiZ1g

ENVELOPE ID:

Sk-HXidjb1g-r1ZUmiuiZ1g

DOCUMENT NAME:

Brf Kabyssen, 769613-0322 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ove Wahlqvist johnove38@gmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 17:55 08.11.2024 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.10.38
2. Niklas Holmström e.niklas.holmstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.11.2024 18:41 10.11.2024 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.125
3. Kerstin Margareta Edin kerstin@edinkonsult.se	Signed Authenticated	18.11.2024 09:19 18.11.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.182.173
4. Kurt Lars Viktor Nordling lars@streamnordic.se	Signed Authenticated	18.11.2024 13:53 15.11.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.244.89
5. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	18.11.2024 14:28 18.11.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kabyssen
Org.nr. 769613-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kabyssen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kabysen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.11.2024 14:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.11.2024 12:50

DOCUMENT ID:

HkL7oujWyx

ENVELOPE ID:

SySmsOibkg-HkL7oujWyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kabysen 2324.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖF	 Signed	18.11.2024 14:19	eID	Swedish BankID
magnus.wennlof@revfyr.se	Authenticated	18.11.2024 14:17	Low	IP: 194.103.195.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed