

# Årsredovisning 2023

## Brf Kajplats 6

769634-7587



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-22.

### Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

#### *Mervärdesskatt*

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, uthyrning av lokaler samt uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lagringen 2 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 26 våningar med totalt 199 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 15 056 m<sup>2</sup> och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 1 276 m<sup>2</sup>. Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även källsorteringsrum, barnvagnsrum, cykelrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 som förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med Lagringen 1 (Brf Kajen 5) med ändamål kör- och gångyta med tillhörande dagvattenhantering, belysning och övriga tekniska anordningar (Ekfatsgatan). Föreningen är även delaktig i Önologgatans samfällighetsförening (Lagringen GA:2) tillsammans med K7 Liljeholmskajen samfällighetsförening (Ägarlägenheter). Ändamålet är kör- och gångyta med tillhörande tekniska anläggningar samt reservkraftsanläggning med övriga tekniska anordningar.

### Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmån av officialservitut för rätt att anlägga, bibehålla och förnya byggnadskonstruktioner och erforderliga installationer utanför egen fastighetsgräns. Föreningens fastighet belastas av officialservitut med ändamål bibehållande av gatanläggning, bibehållande av kajanläggning samt allmän fordonstrafik.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Lmd Nordic AB	medicinsk/skönhetsvård	ja	78	2026-11-16
Acro Crown Solskydd & Inredning AB	kontor/butik	ja	71	2026-12-31
Eftermarknad Projekt i Mälardalen AB	kontor	ja	48	2026-07-15
Studio AB	restaurang	ja	418	2032-12-01
Ponte Simone AB	restaurang	ja	88	2034-09-30
Bageriet Munksjö AB	restaurang	ja	573	2032-12-31
Gemensam lokalyta	restaurang		11	

Föreningen har i februari år 2022 erhållit 12 063 638 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterade lokalhyresintäkten t.o.m. den 17 april 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanterades.

### Styrelsens sammansättning

Linda Hörnqvist	Styrelseledamot, ordförande
Sandra Hjälms	Styrelseledamot
Per-Ola Eriksson	Styrelseledamot
Petrus Wang	Styrelseledamot
Siri Andersson	Styrelseledamot
Ferhat Baysal	Styrelsesuppleant
Hans Ström	Styrelsesuppleant
Per Gustaf Salomonsson	Styrelsesuppleant
Alex Astemyr	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Andreas Kellman (sammankallande), Kerstin Arvedson och Lars Jonsson Bergman.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor Caroline Ferm.

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB
Elnät	Ellevio
Elleverans	GodEl i Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Under 2023 har två av föreningens fastighetslån omförhandlats.

### *Årsavgifter*

Styrelsen har beslutat om en höjning med 5 procent fr.o.m. den 1 januari 2024. Årsavgift för lägenhet (exklusive Triple Play och varmvatten) är efter höjningen 663 kr/m<sup>2</sup>. Snittpris för debitering av varmvatten är 54,58 kr/m<sup>3</sup> inklusive moms.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 336 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 42. Vid räkenskapsårets slut fanns det 332 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	16 075 389	15 626 897	7 697 154
Resultat efter fin. poster	-1 503 169	486 724	755 350
Soliditet (%)	86	86	85
Yttre fond	728 520	240 840	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,3	66,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 913	13 005	13 234
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 905	11 989	12 200
Sparande per kvm totalyta, kr	239	357	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	126	-
Räntekänslighet (%)	18,81	18,82	-

**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 307 641 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 .

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet.

Föreningen har från den 1 januari 2024 höjt årsavgiften exklusive bredband och varmvatten med 5 procent.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	906 764 000	-	-	906 764 000
Upplåtelseavgifter	329 256 000	-	-	329 256 000
Fond, yttre underhåll	240 840	-	487 680	728 520
Balanserat resultat	514 510	486 724	-487 680	513 554
Årets resultat	486 724	-486 724	-1 503 169	-1 503 169
<b>Eget kapital</b>	<b>1 237 262 074</b>	<b>0</b>	<b>-1 503 169</b>	<b>1 235 758 906</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	513 554
Årets resultat	-1 503 169
<b>Totalt</b>	<b>-989 614</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	487 680
Balanseras i ny räkning	-1 477 294
	<b>-989 614</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 075 389	15 626 897
Övriga rörelseintäkter	3	239 524	46 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 314 913</b>	<b>15 673 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 513 399	-4 682 847
Övriga externa kostnader	8	-3 329 625	-2 964 239
Personalkostnader	9	-247 920	-186 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 398 087	-5 337 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 489 031</b>	<b>-13 171 250</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 825 882</b>	<b>2 502 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 169	1 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 375 220	-2 016 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 329 051</b>	<b>-2 015 674</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 503 169</b>	<b>486 724</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 503 169</b>	<b>486 724</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	1 424 733 572	1 430 044 136
Inventarier och Installationer	11	820 106	775 336
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 425 553 678</b>	<b>1 430 819 472</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 425 553 678</b>	<b>1 430 819 472</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		639 097	980 800
Övriga fordringar	12	3 984 200	4 431 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 284 526	1 224 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 907 823</b>	<b>6 636 513</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 215 281	10 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 215 281</b>	<b>10 525</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 123 104</b>	<b>6 647 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 433 676 782</b>	<b>1 437 466 510</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 236 020 000	1 236 020 000
Fond för yttre underhåll		728 520	240 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 236 748 520</b>	<b>1 236 260 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		513 554	514 510
Årets resultat		-1 503 169	486 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-989 614</b>	<b>1 001 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 235 758 906</b>	<b>1 237 262 074</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	130 300 000	137 092 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>130 300 000</b>	<b>137 092 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	64 125 620	58 707 500
Leverantörsskulder		603 727	408 610
Skatteskulder		724 000	644 000
Övriga kortfristiga skulder		223 085	280 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 941 445	3 071 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 617 877</b>	<b>63 111 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 433 676 782</b>	<b>1 437 466 510</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 825 882</b>	<b>2 502 398</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 398 087	5 337 316
	<b>7 223 969</b>	<b>7 839 714</b>
Erhållen ränta	46 169	1 034
Erlagd ränta	-3 375 220	-2 016 708
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 894 918</b>	<b>5 824 040</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 501 405	9 964 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-957 046	-11 975 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 439 277</b>	<b>3 813 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 293	-802 076
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-132 293</b>	<b>-802 076</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 374 380	-3 450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 374 380</b>	<b>-3 450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 932 604</b>	<b>-439 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 668 081</b>	<b>2 107 081</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 600 685</b>	<b>1 668 081</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kajplats 6 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

För att få bättre jämförbarhet mellan åren har vissa omklassificeringar gjorts i resultat- och balansräkningen.

### 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	120 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

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

### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 501 384	9 501 404
Schablon laddning garage moms	1 700	0
Hysesintäkter lokaler	2 736 658	1 105 923
Hysesintäkter garage	2 442 611	2 187 937
Deb. fastighetsskatt, moms	338 099	345 354
Intäkter internet	525 360	525 360
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-219 206	1 204 077
Hyses-/avgiftsbortfall fast.skatt	0	1 646
Kallvatten	51 581	0
Varmvatten	350 168	295 649
Parkeringsintäkter, GA	128 705	249 409
Övriga intäkter, GA	51 369	93 976
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	100 500	89 500
Hysesintäkter, övrigt	1 750	0
Dröjsmålsränta	13 519	0
Andrahandsuthyrning	49 191	26 662
<b>Summa</b>	<b>16 075 389</b>	<b>15 626 897</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	74 842	40 751
Elstöd	164 682	0
Övriga rörelseintäkter	0	6 000
<b>Summa</b>	<b>239 524</b>	<b>46 751</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	618 206	640 416
Besiktning och service	548 269	310 908
Städning	140 793	39 230
Övrigt	16 961	10 784
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	104 701	0
Trädgårdsarbete	17 355	35 238
Snöskottning	8 077	13 737
<b>Summa</b>	<b>1 454 362</b>	<b>1 050 312</b>

## NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	4 322	16 636
Löpande rep och underhåll lokaler	20 964	3 364
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	179 711	261 687
Löpande rep och underhåll installationer	81 131	77 142
Löpande rep ventilation	41 481	0
Löpande rep och underhåll hissar	31 784	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	11 702	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	17 470	0
Övriga rep./underhåll	5 355	9 862
<b>Summa</b>	<b>393 921</b>	<b>368 691</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	615 162	910 900
Uppvärmning	1 258 573	893 288
Vatten	343 902	248 584
Sophämtning	256 799	196 964
<b>Summa</b>	<b>2 474 436</b>	<b>2 249 736</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	281 275	97 183
Digitala tjänster	547 405	530 786
Övriga riskkostnader, avgälder	0	24 140
Beräknad fastighetsskatt	362 000	362 000
<b>Summa</b>	<b>1 190 680</b>	<b>1 014 109</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
GA, återförd periodisering	-85 000	0
Övriga förvaltningskostnader	2 933 168	2 691 099
Förbrukningsmaterial	6 939	40 848
Revisionsarvoden	65 676	34 344
Ekonomisk förvaltning	205 305	197 948
Konsultkostnader	203 537	0
<b>Summa</b>	<b>3 329 625</b>	<b>2 964 239</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	191 850	148 143
Sociala avgifter	56 070	38 705
<b>Summa</b>	<b>247 920</b>	<b>186 848</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	1 438 010 000	1 438 010 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 438 010 000	1 438 010 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-7 965 864	-2 655 288
<b>Årets avskrivning</b>	-5 310 564	-5 310 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-13 276 428	-7 965 864
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	1 424 733 572	1 430 044 136
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	800 742 288	800 742 288
Taxeringsvärde byggnad	528 800 000	528 800 000
Taxeringsvärde mark	314 400 000	314 400 000
	<b>843 200 000</b>	<b>843 200 000</b>

## NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	802 076	0
Inköp	132 293	802 076
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>934 369</b>	<b>802 076</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 740	0
Avskrivningar	-87 523	-26 740
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-114 263</b>	<b>-26 740</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>820 106</b>	<b>775 336</b>



## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	44 000	2 285 813
Skattekonto	365 440	282 286
Avräkning Parkando	184 960	205 983
Avräkningskonto eko. förvaltning	4 397	0
SHB Klientmedelskonto	3 385 404	1 657 556
<b>Summa</b>	<b>3 984 200</b>	<b>4 431 637</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 095	92 230
Försäkringspremier	156 447	267 053
Förutbet digitala tjänster	3 562	983
Upplupen intäkt vatten	134 348	45 303
Förutbet hyra garagehyra	738 641	693 446
Bredband	124 433	125 061
<b>Summa</b>	<b>1 284 526</b>	<b>1 224 076</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	0,75 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2024-05-28	2,85 %	19 402 500	19 577 500
SEB	2025-05-28	0,94 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2026-05-28	1,13 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2024-05-28	4,47 %	5 493 120	0
SEB	2025-05-28	4,32 %	25 920 000	0
SEB	2026-05-28	4,18 %	25 920 000	0
SEB	2023-05-28	0,58 %	0	39 230 000
SEB	2023-05-28	2,07 %	0	19 302 500
Summa			194 425 620	195 800 000
Varav kortfristig del			<b>64 125 620</b>	<b>58 707 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 191 864 670 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 982	190 267
Uppl kostn el	45 803	69 785
Uppvärmning	184 881	901 950
Utgiftsräntor	22 822	12 729
Vatten	68 652	61 875
Uppl kostn styrelsearvode	114 600	80 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	25 214
Förutbetalda avgifter/hyror	1 369 698	1 694 168
Beräknat revisionsarvode	45 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>1 941 445</b>	<b>3 071 238</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	202 000 000	202 000 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 ska två av föreningens fastighetslån omförhandlats.

Årsavgifterna (exklusive Triple Play och varmvatten) höjdes med 5 procent fr.o.m. den 1 januari 2024.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Linda Hörnqvist  
Ordförande

---

Sandra Hjälms  
Styrelseledamot

---

Per-Ola Eriksson  
Styrelseledamot

---

Petrus Wang  
Styrelseledamot

---

Siri Andersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

---

Ernst & Young AB

Caroline Ferm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2024 12:48

DOCUMENT ID:

r1SoEwQ70

ENVELOPE ID:

B1Z7iNwXQR-r1SoEwQ70

DOCUMENT NAME:

Brf Kajplats 6 - Åresredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA HJÄLM sandrahjalm@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:28 17.05.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.132
2. Per-Ola Eriksson Peroerik@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:38 17.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.185.236
3. Petrus Wang petrus@wang.se	Signed Authenticated	17.05.2024 10:10 17.05.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.155.94
4. SIRI ANDERSSON siri.ma.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 00:12 18.05.2024 00:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.158.97
5. Linda Hörnqvist linda_hornqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 06:14 23.05.2024 06:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.96.107
6. CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	Signed Authenticated	23.05.2024 16:50 23.05.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.16.170.184

\* 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 Bostadsrättsföreningen Kajplats 6, org.nr 769634-7587

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Standards 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 signering

Ernst & Young AB

Caroline Ferm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.05.2024 13:33

DOCUMENT ID:

rJ4hYs3XC

ENVELOPE ID:


ry5Kton7R-rJ4hYs3XC

DOCUMENT NAME:

Brf Kajplats 6 Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CAROLINE FERM</b>	 Signed	23.05.2024 16:50	eID	Swedish BankID
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	23.05.2024 16:49	Low	IP: 81.16.170.184

\* 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