



Årsredovisning Brf Kajplatsen 2021



Org Nr: 716421-8286

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Org.nr: 716421-8286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Trålen 1 i Stockholms stad. Kommunen önskar höja tomträttsavgälden från kvartal 4 2022, från 1,8Mkr till 3,1Mkr. Då skulle varje lägenhet i föreningen i snitt få betala 19 000kr/år i tomträttsavgäld. Höjningen avses ske stegvis fram till kvartal 4, 2027. Styrelsen har beslutat att inte skriva på ett sådant avtal utan att istället driva saken i domstol, detta tillsammans med ett antal andra föreningar och med hjälp av en advokatbyrå. I skrivande stund väntar vi på att kommunen skall inkomma med ytterligare argument.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	164	12 319
Blockuthyrning till gruppboende	1	542
Lokaler	1	42
Parkeringar och garageplatser	54	
MC parkering, varmgarage	10	

Föreningens fastighet är byggd 1994 värdeår 1994.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna individuellt.

Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsugen i Hammarby samfällighetsförening som driver en sopsuganläggning i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel är 5,81%. Årsavgiften beräknas efter antal kvadratmeter. Föreningen har 16 820 kvm. Framöver kommer ytterligare föreningar att anslutas, tex kvarteret Persikan. Under 2023 kommer det att bli obligatoriskt att även sortera matavfall.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Om vi inte lyckas att stoppa den stora höjningen av tomträttsavgälden bör man vara förberedd på att årsavgiften så småningom kan behöva höjas i storleksordningen 15-20%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ungefär hälften av trapphusen har målats om.

Värmeåtervinningssystemet har ytterligare trimmats vilket har sparat mycket förbrukning och pengar.

Det har gjorts omfattande arbeten med ventilationen i lägenheterna och övriga utrymmen i form av kanalrensningar & injusteringar.

I garaget har gjorts asfaltstättning av skarvar mellan golv och väggar, detta för att förebygga korrosion.

Föreningen har installerat laddstationer vid samtliga 54 parkeringsplatser.

Reparation av takplåtar, hängrännor och stuprör har utförts.

Byte till närvarostyrd belysning i förrådsutrymmen.

Stenläggning på gården har gjorts om.

Nya tvättmaskiner installerades.

Avloppsstammarna har spolats

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022		Målning av resterande trapphus.
2022		Fortsatt justeringsarbete avseende ventilation.
2022		Besiktning av balkonger.
2022		Fasadrengöring, primärt mot Tullgårdsgatan.
2022		Underhåll av hyreslägenheter i gruppboendet.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Nödbelysning i trapphus har installerats.
2020		Postfacken har rengjorts och reparerats.
2020		Ventilationen i tvättstugorna har byggts om.
2020		Lekplatsen har reparerats.
2019		Garageporten bytts.
2019		Relax-rummet byggdes om till gästrum.
2019		Ny grind mot gatan.
2019		Entréplanen i trapphusen målades.
2019		Samtliga tilluftsfilter i lägenheterna byttes.
2018		Byte av de två värmepumparna på 5-årsgarantin.
2016		7 av 9 hissar byttes.
2016		Installation av värmepumpar.

Övriga väsentliga händelser

Grannfastigheten, kvarteret Hönsfodret, har börjat byggas om till en ny skola med fyra gymnasieskolor för ca 2200 elever för att tas i bruk hösten 2022, så då ska bygget vara klart och byggbarackerna borttagna. Den ombyggda skolbyggnaden har fått en ny mer områdesanpassad fasad samtidigt som den har höjts något och byggts ut mot vattnet på den borttagna parkeringen som skolan förfogade över.

Gemensamhetslokalen har varit uthyrd vid 48 tillfällen. Många medlemmar har också under pandemirestriktionerna kunnat använda gemensamhetslokalen för distansarbete under dagtid.

Gästlägenheten har varit uthyrd 156 nätter och gästrummet 32 nätter.

Överlåtelsepriserna har vid de 9 överlåtelseerna legat mellan 89 tkr/kvm och 106 tkr/kvm.

Plats för ytterligare en basstation för mobiltelefoner har hyrts ut och inklusive de två befintliga ger det en årlig intäkt på närmare 200 tkr.

Styrelsen har redan 2021 påbörjat arbetet för att säkerställa att vårt skyddsrum kommer att kunna fungera enligt givna planer. Detta arbete fortskrider 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Vid stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-02 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Magnus Warberg
Eva Bergdahl
Jörgen Nilsson
Barbro Ramberg
Alexandre Graven
Lukas Käll

Roll

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Eva Bergdahl
Magnus Warberg
Emma Lindberg
Barbro Ramberg
Alexandre Graven
Lukas Käll

Roll

Ordförande (från 27 aug, var tidigare kassör)
Kassör (från 27 aug, var tidigare ordförande)
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Bergdahl och Lukas Käll.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Petter Kindlund på Certe Revision AB har uppdraget att revidera föreningen.

Valberedning

Valberedningen består av Outi Leijon och Stina Käll.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes hösten 2021.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 246 (246) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	165	153	202	227	251
Skuldsättning, kr/kvm	6 099	6 099	6 177	6 331	6 716
Räntekänslighet, %	9%	9%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	122	110	120	139	128
Driftskostnad, kr/kvm*	611	600	545	549	530
Årsavgift, kr/kvm	685	685	685	723	761
Totala intäkter, kr/kvm*	816	810	804	848	860

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 520	10 442	10 373	10 942	11 093
Resultat efter finansiella poster i tkr	-892	-151	-172	1 067	1 296
Soliditet %	49%	50%	49%	49%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelstal.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelstal.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 520 262
Rörelsekostnader	-	10 868 765
Finansiella poster	-	543 385
Årets resultat		-891 887

Planerat underhåll	+	1 341 297
Avskrivningar och utraneringar	+	1 681 934
Årets sparande		2 131 344

Årets sparande per kvm total yta 165

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 803 082	12 750 918	1 344 701	16 982 580	-151 195
Reservering till fond 2020			3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-439 514	439 514	
Balanserad i ny räkning				-151 195	151 195
Årets resultat					-891 887
Belopp vid årets slut	48 803 082	12 750 918	4 405 187	13 770 898	-891 887

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	13 770 898
Årets resultat	-891 887
	12 879 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	4 761 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 341 297
Balanserat resultat	9 459 308
	12 879 011

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 520 262	10 441 735
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 480 758	-7 617 645
Övriga externa kostnader	Not 3	-290 726	-219 056
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-415 346	-301 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 681 934</u>	<u>-1 678 116</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-10 868 765</u>	<u>-9 816 217</u>
Rörelseresultat		-348 503	625 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 530	6 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-549 915</u>	<u>-783 521</u>
Summa finansiella poster		<u>-543 385</u>	<u>-776 713</u>
Årets resultat		-891 887	-151 195

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	154 340 459	156 018 575
Inventarier och maskiner	Not 8	454 388	0
		<u>154 794 847</u>	<u>156 018 575</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>154 799 847</u>	<u>156 023 575</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 227
Övriga fordringar	Not 10	2 308 986	1 776 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	909 602	1 065 177
		<u>3 218 587</u>	<u>2 842 464</u>
Kassa och bank	Not 12	1 846 300	1 838 196
Summa omsättningstillgångar		<u>5 064 888</u>	<u>4 680 660</u>
Summa tillgångar		<u>159 864 734</u>	<u>160 704 235</u>

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 554 000	61 554 000
Yttre underhållsfond	4 405 187	1 344 701
	<u>65 959 187</u>	<u>62 898 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 770 898	16 982 580
Årets resultat	-891 887	-151 195
	<u>12 879 011</u>	<u>16 831 384</u>
Summa eget kapital	<u>78 838 198</u>	<u>79 730 085</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 78 703 379	39 000 000
	<u>78 703 379</u>	<u>39 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	39 703 379
Leverantörsskulder	292 321	357 965
Skatteskulder	32 124	72 253
Övriga skulder	Not 15 12 500	56 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 986 212	1 784 303
	<u>2 323 157</u>	<u>41 974 150</u>
Summa skulder	<u>81 026 536</u>	<u>80 974 150</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>159 864 734</u>	<u>160 704 235</u>

Org Nr: 716421-8286

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-891 887	-151 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 681 934	1 678 116
Kassaflöde från löpande verksamhet	790 047	1 526 921
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 707	-155 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 387	-213 954
Kassaflöde från löpande verksamhet	772 726	1 157 906
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-458 206	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-458 206	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	314 520	157 906
Likvida medel vid årets början	3 610 136	3 452 230
Likvida medel vid årets slut	3 924 656	3 610 136

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 432 808	8 432 808
Hyror	1 914 831	1 991 673
Övriga intäkter	191 567	36 505
Bruttoomsättning	<u>10 539 206</u>	<u>10 460 986</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 900	-19 200
Hyresförluster	-44	-51
	<u>10 520 262</u>	<u>10 441 735</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	579 731	525 337
Reparationer	1 439 378	1 589 868
El	616 727	351 168
Uppvärmning	652 148	797 233
Vatten	299 118	271 498
Sophämtning	349 471	324 726
Fastighetsförsäkring	157 240	222 357
Kabel-TV och bredband	299 945	299 028
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	421 276	416 356
Förvaltningsarvoden	479 236	534 364
Tomträttsavgäld	1 818 200	1 818 200
Övriga driftkostnader	26 991	27 996
Planerat underhåll	1 341 297	439 514
	<u>8 480 758</u>	<u>7 617 645</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 635	108 367
Administrationskostnader	164 446	66 679
Extern revision	39 000	35 000
Konsultkostnader	30 456	0
Medlemsavgifter	9 190	9 010
	<u>290 726</u>	<u>219 056</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	337 000	236 500
Övriga arvoden	18 000	16 000
Sociala avgifter	60 346	48 900
	<u>415 346</u>	<u>301 400</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	881	698
Övriga ränteintäkter	5 650	6 110
	<u>6 530</u>	<u>6 808</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	549 544	783 827
Övriga räntekostnader	371	-306
	<u>549 915</u>	<u>783 521</u>

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 319 778	205 319 778
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 319 778	205 319 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-49 301 203	-47 623 087
Årets avskrivningar	-1 678 116	-1 678 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 979 319	-49 301 203
Utgående redovisat värde	154 340 459	156 018 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	267 000 000	267 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 200 000	7 200 000
Summa taxeringsvärde	457 200 000	457 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	379 215	379 215
Årets investeringar	916 412	0
Bidrag Naturvårdsverket	-458 206	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	837 421	379 215
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-379 215	-379 215
Årets avskrivningar	-3 818	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383 033	-379 215
Bokfört värde	454 388	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17	112
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 078 356	1 771 940
Momsfordran	226 604	0
Övriga fordringar	4 009	4 009
	2 308 986	1 776 061
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	909 602	862 477
Upplupna intäkter	0	202 700
	909 602	1 065 177

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	9 890	7 278			
	SBAB	1 836 410	1 830 918			
		1 846 300	1 838 196			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	27218571	0,77%	2026-01-12	39 703 379	0
	SBAB	31097592	0,68%	2023-05-09	12 000 000	0
	SBAB	31097665	0,56%	2023-08-15	27 000 000	0
					78 703 379	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 703 379
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					78 703 379
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				170 000 000	170 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				0	39 703 379
					0	39 703 379
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				0	56 250
	Övriga kortfristiga skulder				12 500	0
					12 500	56 250
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 131 312	1 126 808
	Övriga upplupna kostnader				854 900	657 495
					1 986 212	1 784 303

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter

2021-12-31

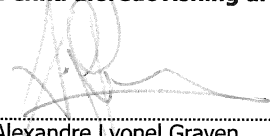
2020-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2022-04-04

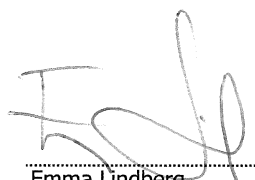
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av



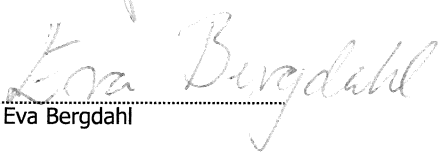
Alexandre Lyonel Graven



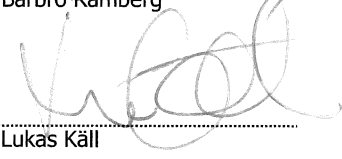
Barbro Ramberg



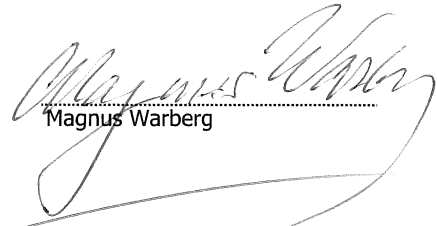
Emma Lindberg



Eva Bergdahl

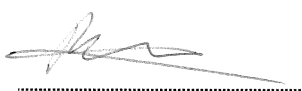


Lukas Käll



Magnus Warberg

Min revisionsberättelse har 2022-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Petter Kindlund
Auktoriserad Revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajplatsen

Org.nr 716421-8286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 19 april 2022



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor