

Org Nr: 716421-8286

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Org.nr: 716421-8286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

LL

A.G.

J

EB

BR. W. n

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Stockholm Stad.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Trålen 1 i Stockholm Stad. Föreningens tomträttsavgäld höjs stegvis från och med kvartal 4 2022, från dagens 1,8 mkr till 3,1 mkr per år kvartal 4 2027. Tomträttsavgälden kommer att kosta ungefär 19 000 kr per lägenhet år 2027 jämfört med ungefär 11 000 kr idag.

I skrivande stund har styrelsen påbörjat ett gemensamt arbete med andra föreningar i Stockholms stad i syfte att påverka tomträttsavgäldens utveckling.

I Föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1994 värdeår 1994.

Föreningen var fullvärdesförsäkrad i IF. Från och med 2021-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättshavaren.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är del i till Sopsugen i Hammarby samfällighetsförening som driver en sopsuganläggning i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel i samfälligheten är 5,81 %. Årsavgiften beräknas utifrån antal kvm. Föreningen har 16 820 kvm. Avgiften till sopsugen höjdes med 1 kr/kvm fr.o.m 2020-01-01 och har under året uppgått till 10,5 kr/kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 genomfört följande större underhåll:
Provmålat ett trapphus med avsikt att under 2021 måla övriga 8 trapphus. Målat sopnedkast, inklusive tak och frontplåt.
Genomfört kompletteringar och justeringar av värmeåtervinningssystemet.
Installerat nödbelysning i vissa förrådsutrymmen.
Byggt om ventilationen i tvättstugor.
Reparation av lekplats.
Rengöring och reparation av postfack.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021		Laddstationer kommer förmodligen att installeras i garage för samtliga platser.
2021		Målning av resterande 8 st. trapphus.
2021		Ventilation-fortsatt reparations- och justeringsarbete.
2021		Reparation av takplåtar, hängrännor och stuprör.
2021		Stenläggning på gården förbättras.
2021		Tvättstugor - nya maskiner skall installeras.
2021		Belysning - fortsatt arbete i förrådsutrymmen.
2021		Garagegolv - skall fuktsäkras.
2021		Stampsplöjning av avlopp.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019		Bytt porten till garaget.
2019		Omvandlat relax-rummet i bastun till gästrum.
2019		Utrustat gården med ny grind.
2019		Målat entréerna i trapphusen.
2019		Bytt filtren i alla element.
2018		Installation av värmepumpar (två defekta byttes ut på garanti).
2016		Byte av hissar 7 st av 9.
2016		Installation av värmepumpar .

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Övriga väsentliga händelser

Gästlägenheten har varit uthyrd (med 2019 års siffror inom parentes) i 111 (191) nätter. Gästrummet har varit uthyrt i 8 (36) nätter. Gemensamhetslokalen har varit uthyrd vid 42 (85) tillfällen.

Gemensamhetslokalen har med anledning av pandemin fr om hösten gjorts förenklad tillgänglig för alla medlemmar under vardagar, för att tillfälligt underlätta medlemmars arbete hemifrån.

Kompletterande utrustning har anskaffats både till motionslokal och trädgård för att möjliggöra och möta behov av utnyttjande under pandemin.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts under året.

Efter motioner till stämman har under året utredningar av bredband via fiber samt installation av laddstationer i garaget genomförts.

Föreningen har med stöd av styrelsen under pandemin organiserat hjälp till grannar.

Styrelsen samt enskilda medlemmar har under året överklagat bygglov för grannfastigheten kv. Hönsfodret 1. Överklagandena avlogs i mark- och miljödomstolen. Prövningstillstånd nekades i mark- och miljödomstolen.

Styrelsen har felsökt, löst och reparerat passersystemet till garaget.

Lokalen har fått ny hyresgäst med treårskontrakt.

Under 2020 har priset på lägenheterna som överlåtits legat mellan 74 tkr/kvm och 95 tkr/kvm.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 27 var röstberättigade och två fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Warberg	Ordförande
Eva Bergdahl	Kassör
Jörgen Nilsson	Sekreterare
Barbro Ramberg	Ledamot
Alexandre Lyonel Graven	Ledamot
Lukas Käll	Ledamot
Martin Hendrikse	Ledamot t o m juli 2020.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Ramberg, Alexandre Lyonel Graven, Magnus Warberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Samtliga styrelseledamöter har tecknat firman. Det krävs två i förening för att teckna firman.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Stina Käll och Outi Leijon.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfonden.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes under 2020.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 246 (245) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (11) överlåtelser skett.

LE
A.A.
E.B. &
BR. M. N

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	685	685	723	761	845
Totala intäkter kr/kvm*	810	804	848	860	961
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	153	202	227	251	284
Belåning, kr/kvm	6 099	6 177	6 331	6 716	6 716
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	600	545	549	530	552
Energikostnader kr/kvm	110	120	139	128	134

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

Förklaring av nyckeltal

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 bostadsrättens andelsvärde.

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.

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 överskott/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 bostadsrättens andelsvärde.

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.

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.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "K.A.", "E.B.", and "B.L.".

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 442	10 373	10 942	11 093	12 402
Resultat efter finansiella poster	-151	-172	1 067	1 296	-2 664
Soliditet	50%	49%	49%	47%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter	10 441 735
Rörelsekostnader	- 9 816 217
Finansiella poster	- 776 713
Årets resultat	-151 195

Planerat underhåll	+ 439 514
Avskrivningar	+ 1 678 116
Årets sparande	1 966 435

Årets sparande per kvm total yta **153**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 803 082	12 750 918	1 470 269	17 028 996	-171 985
Reservering till fond 2019			950 000	-950 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 075 568	1 075 568	
Balanserad i ny räkning				-171 985	171 985
Årets resultat					-151 195
Belopp vid årets slut	48 803 082	12 750 918	1 344 701	16 982 580	-151 195

Förslag till disposition av årets resultat

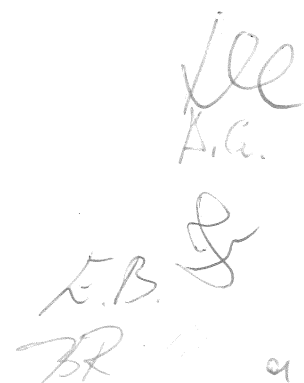
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	16 982 580
Årets resultat	-151 195
	16 831 384

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-439 514
Balanserat resultat	13 770 898
	16 831 384


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



 E.B.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 441 735	10 372 914
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 617 645	-7 565 081
Övriga externa kostnader	Not 3	-219 056	-213 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-301 400	-300 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 678 116	-1 691 590
Summa rörelsekostnader		-9 816 217	-9 771 289
Rörelseresultat		625 518	601 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 808	6 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-783 521	-779 916
Summa finansiella poster		-776 713	-773 610
Årets resultat		-151 195	-171 985


 A.A.
 E.B.
 B.R.

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	156 018 575	157 696 691
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>156 018 575</u>	<u>157 696 691</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>156 023 575</u>	<u>157 701 691</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 227	2 809
Övriga fordringar	Not 10	1 776 061	1 624 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 065 177	908 490
		<u>2 842 464</u>	<u>2 535 634</u>
Kassa och bank	Not 12	1 838 196	1 832 060
Summa omsättningstillgångar		<u>4 680 660</u>	<u>4 367 694</u>
Summa tillgångar		<u>160 704 235</u>	<u>162 069 385</u>

Se
A.G.

E.B. J
FR

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 554 000	61 554 000
Yttre underhållsfond	1 344 701	1 470 269
	<u>62 898 701</u>	<u>63 024 269</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 982 580	17 028 996
Årets resultat	-151 195	-171 985
	<u>16 831 384</u>	<u>16 857 012</u>
Summa eget kapital	<u>79 730 085</u>	<u>79 881 281</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 39 000 000	79 703 379
	<u>39 000 000</u>	<u>79 703 379</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 39 703 379	0
Leverantörsskulder	357 965	512 275
Skatteskulder	72 253	49 866
Övriga skulder	Not 15 56 250	56 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 784 303	1 866 334
	<u>41 974 150</u>	<u>2 484 725</u>
Summa skulder	<u>80 974 150</u>	<u>82 188 104</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>160 704 235</u>	<u>162 069 385</u>





 A.G.

E.B. J.
 BR

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-151 195	-171 985
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 678 116	1 691 590
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 526 921	1 519 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 060	-251 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-213 954	-179 676
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 157 906	1 088 690
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 986 068
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 986 068
Årets kassaflöde	157 906	-897 378
Likvida medel vid årets början	3 452 230	4 349 607
Likvida medel vid årets slut	3 610 136	3 452 230

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


 A.C.
 E.B. 


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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

A.G.
E.B.
FR

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 432 808	8 432 808
Hyror	1 991 673	1 962 515
Övriga intäkter	36 505	22 070
Bruttoomsättning	<u>10 460 986</u>	<u>10 417 393</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 200	-39 600
Hyresförluster	-51	-4 879
	<u>10 441 735</u>	<u>10 372 914</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	525 337	636 598
Reparationer	1 589 868	712 286
El	351 168	328 697
Uppvärmning	797 233	1 014 937
Vatten	271 498	209 245
Sophämtning	324 726	298 895
Fastighetsförsäkring	222 357	209 957
Kabel-TV och bredband	299 028	298 390
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	416 356	407 828
Förvaltningsarvoden	534 364	529 232
Tomträttsavgäld	1 818 200	1 818 768
Övriga driftkostnader	27 996	24 680
Planerat underhåll	439 514	1 075 568
	<u>7 617 645</u>	<u>7 565 081</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	108 367	17 941
Administrationskostnader	66 679	82 842
Extern revision	35 000	42 000
Konsultkostnader	0	62 163
Medlemsavgifter	9 010	8 840
	<u>219 056</u>	<u>213 785</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	236 500	233 000
Övriga arvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	48 900	51 832
	<u>301 400</u>	<u>300 832</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	698	670
Övriga ränteintäkter	6 110	5 636
	<u>6 808</u>	<u>6 306</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	783 827	779 916
Övriga räntekostnader	-306	0
	<u>783 521</u>	<u>779 916</u>




See
A.C.

E.B. J
BL

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 319 778	205 319 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 319 778	205 319 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-47 623 087	-45 944 971
Årets avskrivningar	-1 678 116	-1 678 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 301 203	-47 623 087
Utgående redovisat värde	156 018 575	157 696 691
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 215	379 215
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-379 215	-365 741
Årets avskrivningar	0	-13 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 215	-379 215
Bokfört värde	0	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	112	156
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 771 940	1 620 170
Övriga fordringar	4 009	4 009
	1 776 061	1 624 335
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	862 477	908 490
Upplupna intäkter	202 700	0
	1 065 177	908 490

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


 A.G.

 E.B.


Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	7 278	6 618			
	SBAB	1 830 918	1 825 441			
		1 838 196	1 832 060			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	27218571	1,27%	2021-01-20	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					39 000 000
	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				39 703 379	0
					39 703 379	0
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner, avser butilslokal				56 250	56 250
					56 250	56 250
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				0	34 945
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 126 808	1 087 228
	Övriga upplupna kostnader				657 495	744 161
					1 784 303	1 866 334

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

[Handwritten signature]
A.G.

[Handwritten signature]
E.B. *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature]

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Noter

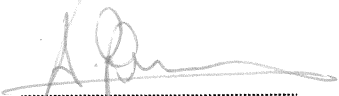
2020-12-31


2019-12-31

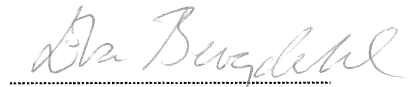
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

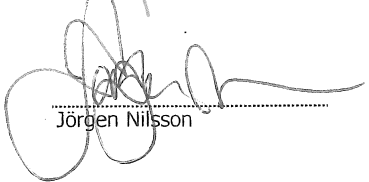
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

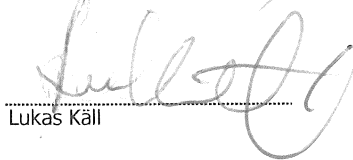
Stockholm, den 2021-03-31

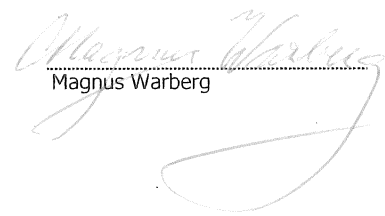

.....
Alexandre Lyonel Graven


.....
Barbro Ramberg


.....
Eva Bergdahl


.....
Jörgen Nilsson

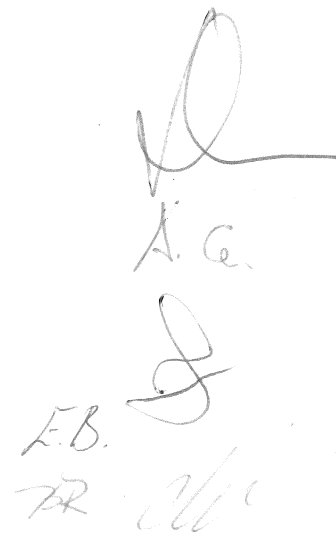

.....
Lukas Käll


.....
Magnus Warberg

Min revisionsberättelse har 2021-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Petter Kindlund
Auktoriserad Revisor


A.G.
F.B.
FR



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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 2020 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 1 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor