

Årsredovisning 2020

BRF KAJEN 5

769621-9224



B

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJEN 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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



A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

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.
- 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.

B

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för framtida underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2069
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet med 184 kr/kvm
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Föreningen amorterar idag 4 200 ksek per år på sina lån
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste åren

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS GRUNDFAKTA

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av ett höghus och ett låghus runt en gemensam gård. Tomtens areal är 3 957 kvm. Föreningen är ägare till marken.

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 15 679 kvm och 2 lokaler om 317 kvm samt 1 lokal för

medlemmar och styrelsen om 58 kvm.

Lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1rok 7 st
- 2rok 52 st
- 3rok 77 st
- 4rok 53 st
- 5rok 3 st
- 6rok 1 st

Alla lägenheter, med ett undantag, har balkong, uteplats och/eller terrass.

Verksamhet i lokalerna:

Svenska kyrkan Hägersten 253 kvm löptid 2026-12-30

Petra Kindlund AB 64 kvm löptid 2022-12-31

Föreningen har en gemensamhetsanläggning (GA1) tillsammans med grannföreningen Brf Årgången, som avser drift och underhåll av Årgångsgatan. Föreningens andel av kostnader och intäkter från gatan motsvarar 126/181 (69,6%). En GA (GA2) kommer också att skapas med nya föreningen Brf Kajen 6 för drift och underhåll av Ekvatsgatan. Denna gata underhålls av JM AB och kommer att överlämnas till GA när byggnationen på gatan är färdigställd.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Malin Cronqvist	Ordförande
Kjell Pettersson	Kassör
Mahsa Jafari	Ledamot
Dieter Steffens	Ledamot
Tobias Eriksson	Ledamot
Sargon Garis	Suppleant
Tommy Söderholm	Suppleant
Hans Linhammar	Suppleant

8

PANDEMIN COVID 19 EFFEKT PÅ FÖRENINGEN

Föreningens påverkan av pandemin har varit begränsad. Föreningsstämmor har inte kunnat hållas publikt utan genomförts med utskick av presentationer, beslutsmaterial och stämmobeslut har skett via poströstning med stöd av tillfällig lag 2020:198. Hyresgäster har inte påverkats av pandemin i så måtto att det föranlett problem att betala hyror till föreningen.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. På grund av pandemin begränsades antal närvarande till mötet och beslut skedde via poströstning enligt tillfällig lag. Vid föreningsstämman avgick Solange Cederqvist ur styrelsen. Återval skedde för Malin Cronqvist, Kjell Pettersson, Mahsa Jafari, Tommy Söderholm, Sargon Garis, Tobias Eriksson och Dieter Steffens för ett år. Nyvald till styrelsen blev Hans Linhammar för ett år. Styrelsen består då av 8 personer varav 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-17 för beslut om investering i solceller. Beslut skedde via poströstning enligt tillfällig lag. Resultat av poströstning gav klar majoritet för investering av solceller på föreningens låghustak.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

VALBEREDNING

Jan Sandberg - sammankallande, David Karlsson.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av Styrelsen eller två ledamöter tillsammans

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ella Bladh Huvudansvarig revisor

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	JM@home
Hushålls- och matavfall och kallvatten	Stockholm Vatten och Avfall
Inomhustemperaturstyrning	Egain
Elnätsleverantör	Ellevio
Elleverans	Skellefteå Kraft
El- och varmvattenmätning (IMD)	Minol
P-plast Bergrumsgaraget	Parkando
TV, Internet och IP telefoni	Telia

B

Hostingavtal portsystem	Great Security
Hämtning Källsorterat material	Suez Recycling
Trädgård och vinterunderhåll	Allgranth
Automatisk Brandlarmsmottagning	SOS Alarm
Service Sprinklersystemet	Sprinklerbolaget
Entremattor	Hyrentremattor
Snöröjning Årgångsgatan	Grönstedt Entreprenad
Trappstädning	KEAB
Service Nödbatteri hiss höghus	Kamic
Besöksparkeringsadministration	Flowbird Sverige AB
Besöksparkeringsövervakning	APCOA

UPPLÅTELSE AV LÄGENHETER I ANDRA HAND

Antal lägenheter beviljade med upplåtelse i andra hand har under året uppgått till 9 (13 föregående år)

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 327 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 331 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 (30) överlåtelser.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Obligatorisk ventilationskontroll (**OVK**) genomfördes i höghuset i början av året. Det genomfördes också kompletterande **radonmätning** i ett antal lägenheter i höghuset för att få en godkänd radonmätning för hela fastigheten.

Ombyggnationen av **föreningens gemensamhetslokal, K5 Häng**, färdigställdes under försommaren. Där finns möjlighet till bastubad, sammankomster, övernattning och kök för beredning av mat. Tack vare medlemmars och styrelsens engagemang kunde lokalen färdigställas enligt arkitektens förslag och till lägre kostnad än budget.

Inventering av taggar som finns för att komma in i vår fastighet genomfördes. I samband med inventeringen spärrades ett 40-tal taggar som boende inte hade kvar.

En **hobbyhörna** med arbetsbänk och skruvstäd där medlemmar kan utföra enkla snickeriarbeten invigdes.

Rensning av övergivna cyklar genomfördes under vårvintern.

Föreningens **hemsida** uppdaterades med nytt utseende och nytt innehåll.

En **trädgårdsgrupp** bildades för att ta hand lite extra om vår innergård, julpynt i entréer mm.

Skyltar med föreningen symbol K5 sattes upp utanför entréer, på soprumsdörrar och i hissar.

Samtliga Ellevios **elmätare byttes ut** till egna mätare i samband med att föreningen tog över ansvaret för leverans av elektricitet till medlemmar och hyresgäster i juni 2020. I och med detta infördes Individuell Mätning och Debitering (IMD) av elektricitet.

Upphandling av elektricitet genomfördes och avtal tecknades med Skellefteå Kraft som från och med 2020-09-01 levererar 100 % förnyelsebar el till föreningen.

Värmestyrningen förbättrades efter att ca hälften av alla lägenheter utrustats med temperaturmätare.

Förstudie och upphandling av **solceller** genomfördes och förslag om installation lämnades till extra föreningsstämma i december 2020. En klar majoritet röstade för förslaget och installationen beräknas vara klar våren 2021. Med solceller beräknar föreningen att producera 90 000 kWh egen el. All egenproducerad elektricitet kommer förbrukas av föreningen.

Pingisbord införskaffades och bereddes plats för i cykelrummet på Sjöviksvägen.

Föreningen hade i oktober en **fixardag** då vårens fixardag ställdes in på grund av covid-19. Det var god uppslutning och vi fick mycket städad och rengjort i våra gemensamma utrymmen. Dagen avslutades med korvgrillning på innergården.

Besiktning av **sprinklersystemet** i höghuset genomfördes under året med några få anmärkningar. Besiktning kommer att ske årligen framöver.

De parkeringsplatser på Årgångsgatan, som tidigare var uthyrda till medlemmar, omvandlades till **besöksparkeringsplatser**. Dels med anledning av att det fanns ett behov av besöksparkeringar, men också för att föreningen har utnyttjade platser i Bergrumsgaraget som betalas för.

Skyltning av sopsortering i soprummen uppdaterades med nya skyltar på svenska och engelska som visar vad som sorteras i vilket sopkärl.

Styrelsen föreslog **kapitaltillskott** i syfte att minska föreningens lån och sänka årsavgiften. En enkätfrågan till medlemmarna resulterade dock i klart nej till kapitaltillskott. För att kunna genomföra kapitaltillskott krävs kvalificerad majoritet.

Cykelpoolsprojekt som föreningen haft under test 2020 via Stockholm Miljöförvaltning avslutades 2020-12-31.

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. Kassen är mer eller mindre oförändrad över året trots investeringar i gemensamhetslokal, konvertering av elförsörjning samt övriga aktiviteter och dessutom amortering av 4 200 ksek. Tack vare att föreningens fastighet fortfarande är under garanti har driftkostnaderna fortfarande varit låga. Dock förväntas kostnader för underhåll att öka under 2021 och framöver då garantitider börjar löpa ut, bland annat på hissar. För detta står dock föreningens ekonomi väl rustad.

Investeringar som föreningen gjort senaste åren har inneburit sänkta driftkostnader. Byte av all allmän belysning till ledbelysning har minskat förbrukning av el. När föreningen tog över ansvaret att försörja medlemmar och hyresgäster med elektricitet fick föreningen en stark position att förhandla om bra priser på elinköp. Investeringen i styrning av uppvärmning av fastigheten har balanserat systemet och sänkt kostnaden för inköp av fjärrvärme samtidigt som inomhusklimatet förbättrats. Konverteringen av parkeringsplatser på Årgångsgatan till besöksparkeringar har ökat parkeringsintäkterna. Ökad källsortering av förpackningar, matavfall och klädinsamling har resulterat i sänkta kostnader för hushållsavfall.

Ett av föreningens fyra lån handlades upp under året och lades om från bunden till rörlig ränta med sänkta kostnader som resultat. Under 2021 kommer ytterligare ett av föreningens lån att handlas upp.

Styrelsen arbetar fortlöpande med idéer och uppslag som kan sänka driftkostnaden för föreningens fastighet på både kort och lång sikt. Ett av dessa är installation av solceller vilket nu godkänts av extra stämma.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 309	14 183	14 036
Resultat efter fin. poster	-1 311	-479	134
Soliditet, %	85,7	85,4	85,2
Yttre fond	3 754	800	400
Taxeringsvärde	557 668	557 668	447 900
Bostadsyta, kvm	15 679	15 679	15 679
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	648	648
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 841	10 109	10 377
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,48	1,48
Belåningsgrad, %	14,08	14,40	14,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

B

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	800	-	2 954	3 754
Balanserat resultat	-394	-479	-2 954	-3 828
Årets resultat	-479	479	-1 311	-1 311
Eget kapital	945 500	0	-1 311	944 189

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 828
Årets resultat	-1 311
Totalt	-5 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 962
Balanseras i ny räkning	-8 101
	-5 139

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

B

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		14 309	14 183
Rörelseintäkter		74	108
Summa rörelseintäkter		14 383	14 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-7 789	-6 566
Övriga externa kostnader	8	-380	-399
Personalkostnader	9	-180	-173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 222	-5 255
Summa rörelsekostnader		-13 571	-12 393
RÖRELSERESULTAT		812	1 897
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 135	-2 385
Summa finansiella poster		-2 123	-2 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 311	-479
ÅRETS RESULTAT		-1 311	-479

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 095 189	1 100 410
Summa materiella anläggningstillgångar		1 095 189	1 100 410
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 095 189	1 100 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		127	79
Övriga fordringar	11	2 635	3 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	818	780
Summa kortfristiga fordringar		3 580	3 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 398	2 385
Summa kassa och bank		2 398	2 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 978	6 279
SUMMA TILLGÅNGAR		1 101 167	1 106 689

B

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574	945 574
Fond för yttre underhåll		3 754	800
Summa bundet eget kapital		949 328	946 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 828	-394
Årets resultat		-1 311	-479
Summa fritt eget kapital		-5 139	-874
SUMMA EGET KAPITAL		944 189	945 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	75 050	154 300
Summa långfristiga skulder		75 050	154 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	79 253	4 200
Leverantörsskulder		1 005	1 067
Skatteskulder		18	14
Övriga kortfristiga skulder		20	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 631	1 596
Summa kortfristiga skulder		81 928	6 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 101 167	1 106 689



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kajen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

B

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Gemensamhetslokal	15	0
Hysesintäkt bredband	510	509
Hysesintäkter, lokaler	1 028	1 114
IntäktParkeringsbolag	2 052	2 125
Intäkter, el	209	0
Intäkter, vatten	275	209
Årsavgifter, bostäder	10 165	10 165
Övernattnings-/gästlägenhet	9	0
Övriga intäkter	120	169
Summa	14 383	14 291

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	262	120
Fastighetsskötsel	297	249
Snöskottning	11	11
Städning	170	190
Trädgårdsarbete	100	61
Övrigt	68	17
Summa	908	648

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	253	417
Summa	253	417

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Bastu o gemensamhetslokal	1 358	121
Hemsida uppdatering	0	199
K5 Elkonsolidering	318	0
Solceller	42	0
Värmestyrning	0	148
LED belysning	0	421
Övrigt	0	17
Summa	1 718	905

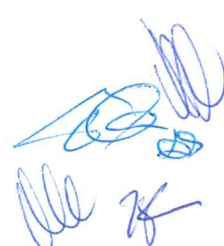


NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	606	379
Sophämtning	144	144
Uppvärmning	770	868
Vatten	271	292
Summa	1 791	1 683

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	585	453
Fastighetsförsäkringar	72	70
Fastighetsskatt	87	87
GA 1 - Årgångsgatan	37	0
Hyra, parkering/garage	2 299	2 263
Samfällighet	40	40
Summa	3 119	2 912

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	133	136
Förbrukningsmaterial	21	30
Juridiska kostnader	5	0
Konsultkostnader	0	7
Revisionsarvoden	64	57
Övriga förvaltningskostnader	158	168
Summa	380	399

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	37	38
Styrelsearvoden	143	135
Summa	180	173



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 880	1 114 880
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 880	1 114 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 470	-9 215
Årets avskrivning	-5 222	-5 255
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 691	-14 470
Utgående restvärde enligt plan	1 095 189	1 100 410
I utgående restvärde ingår mark med	481 726	481 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	355 400	355 400
Taxeringsvärde mark	202 268	202 268
Summa	557 668	557 668
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 555	2 953
Skattekonto	81	81
Summa	2 635	3 034
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	82	75
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	44	33
Inkomsträntor	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	666	646
Summa	818	780

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,15 %		39 625
Stadshypotek	2021-03-30	1,25 %	38 575	39 625
Stadshypotek	2022-03-30	1,51 %	38 575	39 625
Stadshypotek	2024-03-30	1,99 %	38 575	39 625
Stadshypotek	2021-06-30	0,34 %	38 575	
Summa			154 300	158 500
Varav kortfristig del			80 300	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

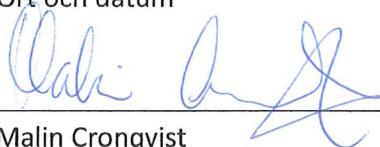
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	100	19
Förutbetalda avgifter/hyror	1 147	1 146
Löner	83	81
Sociala avgifter	26	26
Städning	15	13
Uppvärmning	94	125
Utgiftsräntor	5	6
Vatten	45	98
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	56
Summa	1 631	1 596

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	170 050	170 050
Summa	170 050	170 050

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 07

Ort och datum



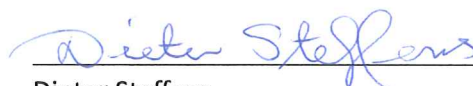
Malin Cronqvist
Ordförande



Mahsa Jafari Harandi
Ledamot



Kjell Åke Pettersson
Kassör



Dieter Steffens
Ledamot



Tobias Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5, org.nr 769621-9224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 huruvida 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. Risker 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2020 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 revisionssed 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.

B

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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.

Stockholm den 13 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor