



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

769633-1300

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m 31 december 2021. Vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 17 december 2018 förvärvat fastigheten Sicklaön 38:22 i Nacka kommun. Lagfart erhöles den 23 juni 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts fem flerbostadshus i tio-tolv våningar med totalt 223 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 17 188 m<sup>2</sup>, och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 291 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 179 garageplatser varav 15 platser avsedda för MC. Ytterligare 12 garageplatser finns tillgängliga via gemensamhetsanläggning belägen i grannfastigheten.

#### *Trygg BRF*

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även gemensamma takterrasser, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd, kajakrum och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar Sicklaön GA:138 avseende garage och Sicklaön GA:139 avseende grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledning. Föreningens andel är 24/1030 respektive 10/300. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Spisbrödets samfällighetsförening.

### *Väsentliga servitut*

Mellan föreningens fastighet och allmän platsmark, är länkplattor fästa mellan byggnaderna på fastigheten och den bergsklack som den allmänna vägen byggs på. För länkplattorna är avtal tecknat mellan föreningen och Nacka kommun. Avtalet innebär att gemensamhetsanläggning alternativt servitut är bildat för länkplattornas placering och samtliga erforderliga tekniska anläggningar samt funktion.

### *Föreningens lokaler*

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup>/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
18 Kvadrat AB	<i>Kontor</i>	ja	47m <sup>2</sup>	2024-01-31
Arash Barbershop AB	<i>Kontor</i>	ja	43m <sup>2</sup>	2024-06-01
Krouli Solutions AB	<i>Kontor</i>	ja	74m <sup>2</sup>	2024-09-30
Stil & Känsla Sthlm AB	<i>Kontor</i>	ja	58m <sup>2</sup>	2024-07-31
Deli Molinari AB	<i>Restaurang/Café</i>	ja	69m <sup>2</sup>	2024-08-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2021 erhållit 2 929 702 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 30 september 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkte bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2020. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter faktisk förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter faktisk förbrukning) är 692 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 23 kr/m<sup>3</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 4 januari 2019. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 januari 2019.

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 5 juli 2021. Under året har föreningen amorterat kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

##### *Avräkning mot Entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram tills avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2021.

### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2021 följande utseende:

Anskaffningskostnad	1 609 630 000 kr	Insatser	586 158 000 kr
Likviditetsreserv	10 000 kr	Upplåtelseavgifter	764 982 000 kr
		Lån	258 500 000 kr
	<hr/>		<hr/>
	1 609 640 000 kr		1 609 640 000 kr

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet uppgår till 1 609 630 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under kvartal två 2020. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 16 (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 21 juni 2021.

### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat avtal med Parking Partner för utförande av parkeringstjänster. Avtalet gäller t.o.m: 31 september 2023. Föreningen har tecknat tre stycken avtal med Nytt Hem om försäljning av lägenheter. Avtalen gäller löpande med 30 dagars ömsesidig uppsägningstid. Föreningen har tecknat avtal med e-Gain om energistyrning baserad på väderprognos och fastighetsdata. Avtalet gäller t.o.m: 29 juni 2023

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	296
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	72
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	352

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande t.o.m. 2 september 2021
Åsa Lenmor	Ledamot	1)	Ordförande fr.o.m. 2 september 2021
Jeanette Walldén	Ledamot	1)	
Eva Sjömalm	Ledamot		
Magnus Saxenbrink	Ledamot		
Anders Willner	Suppleant	1)	
Hilkka Suomalainen	Suppleant		
Tindra Hjelmberg	Suppleant		Avgick 15 november 2021
Thomas Sundin	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Eva Bondelid Ager har på egen begäran avgått och ersattes den 2 september av Åsa Lenmor.

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

Styrelsen har under året hållit elva (åtta) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Ella Bladh

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2016.

**Flerårsöversikt**

	<u>2021</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	531
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 388</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 919
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 919

**Nyckeltal (Tkr)**

	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 772,0
Resultat efter finansiella poster	530,6
Soliditet (%)	83,68
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup>	
boarea kr	93 568
Lån per m <sup>2</sup> boarea	15 040
Genomsnittlig skuldränta	0,63
Fastighetens belåningsgrad %	16,10

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	396 470 288	0	0
Ökning av medlemsinsatser	954 669 712		
Omklassificering	-764 982 000	764 982 000	
Årets resultat			530 644
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>586 158 000</b>	<b>764 982 000</b>	<b>530 644</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 530 644 kr

Totalt 530 644 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 267 195 kr

Balanseras i ny räkning 263 449 kr

Totalt 530 644 kr

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 30 september 2021 till och med 31 december 2021.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 207 336	0
Övriga rörelseintäkter	3	564 642	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 771 978</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 185 847	0
Övriga externa kostnader	5	-260 758	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 241	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 834 846</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>937 132</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 783	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 488</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>530 644</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 14	1 608 241 759	0
Pågående nyanläggningar	7, 14	0	1 045 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 608 241 759</b>	<b>1 045 000 000</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**1 608 241 759 1 045 000 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	2 398
Övriga fordringar	8	3 707 646	1 987 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 862	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 917 507</b>	<b>1 990 033</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 206 348	9 503 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 206 348</b>	<b>9 503 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 123 855</b>	<b>11 493 517</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 615 365 614 1 056 493 517**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 351 140 000	396 470 288
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 351 140 000</b>	<b>396 470 288</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		530 644	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>530 644</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 351 670 644</b>	<b>396 470 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 14	200 900 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>200 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 14	57 600 000	0
Leverantörsskulder		294 823	0
Övriga skulder	12	2 721 380	0
Skatteskulder		235 160	0
Byggnadskreditiv	10, 14	0	659 754 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 943 607	268 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 794 970</b>	<b>660 023 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 615 365 614</b>	<b>1 056 493 517</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår p.g.a. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 998 359 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	2 732 385	0
Årsavgifter lokaler	158 751	0
Intäkter garage och p-plats	133 459	0
Intäkter gästlgh. & andrahandsuthyrning	17 264	0
Varmvatten moms	41 471	0
Varmvatten moms	-69 118	0
Separat debiterad F-skatt	46 226	0
Övriga ersättningar ej skattepliktiga	202	0
Tillvalsavgifter	146 696	0
	<b>3 207 336</b>	<b>0</b>

#### **Not 3 Övriga Rörelseintäkter**

	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Entreprenören enligt avtal	564 642	0
	<b>564 642</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Värme	395 177	0
El	395 782	0
Vatten	41 998	0
Avfall	64 255	0
Fastighetsförsäkring	20 699	0
Digitala tjänster	152 080	0
Reparation & underhåll gemensamma utrymmen	14 910	0
Reparation & underhåll av installationer	2 313	0
Reparation & underhåll av garage	5 180	0
Reparation & underhåll av bostäder	3 594	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 346	0
Besiktning	4 077	0
Fastighetsskatt	59 436	0
	<b>1 185 847</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Teknisk förvaltning	170 000	0
Ekonomisk förvaltning	61 188	0
Samfällighetsförening	3 195	0
Förbrukningsmaterial- och inventarier	24 116	0
IT-tjänster	573	0
Bankkostnader	1 686	0
	<b>260 758</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 609 630 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 609 630 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 388 241	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 388 241</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 608 241 759</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	664 967 355	0
Bokfört värde mark	943 274 404	0
	<b>1 608 241 759</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 045 000 000	670 000 000
Inköp	564 630 000	375 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 609 630 000</b>	<b>1 045 000 000</b>
Omklassificeringar	-1 609 630 000	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 609 630 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 045 000 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 190	0
Klientmedelskonto	3 678 456	735 402
Fordran Entreprenören	0	1 252 233
	<b>3 707 646</b>	<b>1 987 635</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Digitala tjänster	147 765	0
Försäkring	62 097	0
	<b>209 862</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	5 600 000	659 754 899
Nästa års omförhandlade lån	52 000 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	57 600 000	659 754 899
Summa långfristiga del av föreningens lån	200 900 000	0
Summa skuld till kreditinstitut	258 500 000	659 754 899

Långgivare	Räntesats %	Villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek*	0,45	2022-06-30	52 000 000	0
Stadshypotek	0,52	2023-06-30	52 000 000	0
Stadshypotek	0,61	2024-06-30	51 500 000	0
Stadshypotek	0,72	2025-06-30	51 500 000	0
Stadshypotek	0,85	2026-06-30	51 500 000	0
Byggnadskreditiv			0	659 754 899
			<b>258 500 000</b>	<b>659 754 899</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	57 250 000	659 754 899
--------------------------------------	------------	-------------

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 52 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Byggnadskreditivet blev löst i sin helhet 5 juli 2021.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 221 750 000 kr.

### Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenören	2 670 136	0
Moms	51 244	0
	<b>2 721 380</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 133 922	268 330
Upplupet styrelsearvode	21 873	0
Upplupet revisionsarvode	37 813	0
Upplupen räntekostnad	271 183	0
Upplupen kostnad el	277 933	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	200 883	0
	<b>1 943 607</b>	<b>268 330</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	265 000 000	265 000 000
	<b>265 000 000</b>	<b>265 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hilkka Suomalainen  
Suppleant

Eva Sjömalin  
Ledamot

Magnus Saxenbrink  
Ledamot

Jeanette Walldén  
Ledamot

Anders Willner  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS KVARNHOLMEN** 769633-1300 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 10:52:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA SJÖMALM

Datum

Eva Sjömalin

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 10:23:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HILKKA MARIA  
SUOMALAINEN

Datum

Hilkka Suomalainen

Suppleant

194808049409

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 10:50:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Bengt M Gesien  
Saxenbrink

Datum

Magnus Saxenbrink

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 10:35:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Walldén

Datum

Jeanette Walldén

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 14:44:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Harry Willner

Datum

Anders Willner

Suppleant

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

***2022-04-29 14:50:45 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen, org.nr 769633-1300

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen för år 2021.

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 2021 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Kajplats Kvarnholmen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-04-29 14:51:31 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post