Årsredovisning 2025

Brf Kajplats Kvarnholmen

769633-1300

nabo

rkmbD3ETZe-B1lXbw2Epbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats Kvarnholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

rkmbD3ETZe-B1lXbw2Epbe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkmbD3ETZe-B1lXbw2Epbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

SICKLAÖN 38:22

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 223 bostadsrätter om totalt 16 703 kvm och 5 lokaler om 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 988 kvm.

Föreningen har ett garage i fastigheten med plats för 164 bilar och 16 MC.

Styrelsens sammansättning

Mauricio Alejandro Caballero Pelayo	Ordförande
Isabelle Therese Nilsson	Styrelseledamot
Johan Sjöquist	Styrelseledamot
Osborn Hogevik	Styrelseledamot
Torbjörn Rapp	Styrelseledamot
Bengt Eriksson	Suppleant
Jan Sverin	Suppleant

Valberedning

Eva Sundberg

Hilkka Soumalainen

Mats Nybondas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Parkeringsadministration	Parkit
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spisbrödets samfällighetsförening, med en andel på 2.8%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:138 avseende underjordiskt garage och Sicklaön GA:139 avseende grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledningar. Föreningens andel är 24/1030 respektive 10/300. Procentsatsen som anges ovan är ett medelvärde för föreningens andelar i bägge gemensamhetsanläggningarna. Föreningens andel i Sicklaön GA:138 avser 12 parkeringsplatser i Spisbrödsgaraget på Kvarnholmsvägen 84-86.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 358 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 354 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 388 269	17 618 403	17 331 773	15 121 898
Resultat efter fin. poster	-2 150 631	-1 660 668	-222 063	-122 660
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	1 840 305	1 315 935	-	-
Taxeringsvärde	741 047 000	736 116 000	736 116 000	736 116 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	817	754	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	79,6	71,6	78,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 342	14 581	14 827	15 036
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 895	11 076	11 263	11 422
Sparande / kvm totalyta, kr	162	174	237	242
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	177	242	168
Räntekänslighet (%)	17,06	17,3	19,1	21,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 321 121 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Anskaffningsvärdet för föreningens byggnader är högt vilket innebär höga avskrivningar som redovisas som kostnader i resultaträkningen.
Finansieringen av fastighetsköpet och uppförande av föreningens hus har till övervägande del gjorts med insatskapital och upplåtelseavgifter. Även om resultatet är negativt har föreningen en god likviditet.
Genom att amortera på föreningens lån i betydligt högre grad än den ekonomiska planen förutsätter skapar föreningen ett låneutrymme som föreningen räknar med kan utnyttjas om föreningen behöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	586 158 000	-	-	586 158 000
Upplåtelseavgifter	764 982 000	-	-	764 982 000
Fond, yttre underhåll	1 315 935	-	524 370	1 840 305
Balanserat resultat	-1 130 014	-1 660 668	-524 370	-3 315 051
Årets resultat	-1 660 668	1 660 668	-2 150 631	-2 150 631
Eget kapital	**1 349 665 254**	**0**	**-2 150 631**	**1 347 514 623**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 315 051
Årets resultat	-2 150 631
Totalt	**-5 465 682**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	524 370
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 275
Balanseras i ny räkning	-5 899 777
	-5 465 682

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 420 367	17 618 403
Övriga rörelseintäkter	3	57 774	16 683
Summa rörelseintäkter		**17 478 140**	**17 635 087**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 405 364	-7 660 933
Övriga externa kostnader	9	-454 445	-564 755
Personalkostnader	10	-374 563	-376 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 578 860	-5 578 860
Summa rörelsekostnader		**-13 813 232**	**-14 181 062**
RÖRELSERESULTAT		**3 664 908**	**3 454 024**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 092	97 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 839 631	-5 212 502
Summa finansiella poster		**-5 815 539**	**-5 114 692**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 150 631**	**-1 660 668**
ÅRETS RESULTAT		**-2 150 631**	**-1 660 668**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 586 029 903	1 591 582 867
Maskiner och inventarier	13	202 845	228 741
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 586 232 748**	**1 591 811 608**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**1 586 232 748**	**1 591 811 608**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		143 496	18 855
Övriga fordringar	14	3 751 732	2 363 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	552 410	680 569
Summa kortfristiga fordringar		**4 447 638**	**3 062 880**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	570 000	422 486
Summa kortfristiga placeringar		**570 000**	**422 486**
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 707	1 599 735
Summa kassa och bank		**18 707**	**1 599 735**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 036 346**	**5 085 101**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 591 269 094**	**1 596 896 710**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 351 140 000	1 351 140 000
Fond för yttre underhåll		1 840 305	1 315 935
Summa bundet eget kapital		**1 352 980 305**	**1 352 455 935**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 315 051	-1 130 014
Årets resultat		-2 150 631	-1 660 668
Summa fritt eget kapital		**-5 465 682**	**-2 790 681**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 347 514 623**	**1 349 665 254**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	97 850 000	193 450 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		**97 857 000**	**193 457 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	141 700 000	50 100 000
Leverantörsskulder		54 217	365 413
Skatteskulder		542 320	542 320
Övriga kortfristiga skulder		563 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 037 831	2 766 723
Summa kortfristiga skulder		**145 897 471**	**53 774 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 591 269 094**	**1 596 896 710**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 664 908**	**3 454 024**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 578 860	5 578 860
	9 243 768	**9 032 884**
Erhållen ränta	24 092	97 810
Erlagd ränta	-5 933 582	-5 212 502
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 334 278**	**3 918 192**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	357 818	931 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	616 966	-892 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 309 062**	**3 957 432**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 000 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-4 000 000**	**-4 100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**309 062**	**-142 568**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 031 377**	**4 173 945**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 340 439**	**4 031 377**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats Kvarnholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kallvatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	13 276 020	13 276 020
Hyresintäkter, lokaler	887 132	897 673
Hyresintäkter, p-platser	2 354 392	2 546 866
Kabel-TV/Bredband	441 540	564 190
Vatten	324 993	201 390
Övriga intäkter	23 792	442
Övernattnings-/gästlägenhet	90 448	93 424
Andrahandsuthyrning	22 050	38 398
Summa	**17 420 367**	**17 618 403**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	0	16 688
Öres- och kronutjämning	5	-5
Övriga intäkter	57 768	0
Summa	**57 774**	**16 683**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	346 440	459 961
Besiktning och service	664 602	463 380
Städning	338 804	256 537
Trädgårdsarbete	15 125	74 293
Mark/gård/utemiljö Planteringar	86 188	0
Snöskottning	23 993	59 924
Klottersanering	3 613	4 052
Övriga köpta tjänster	50 545	0
Summa	**1 529 309**	**1 318 147**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	79 071	0
Bostäder	3 924	34 869
Lokaler	0	1 760
Tvättstuga	2 953	0
Trapphus/port/entr	80 223	0
Dörrar och lås/porttele	66 435	111 354
Övriga gemensamma utrymmen	8 928	178 479
VA	104 543	0
Ventilation	109 614	280 573
El	18 789	21 321
Hissar	46 980	12 148
Tak	12 748	0
Gård/markytor	22 397	0
Garage och p-platser	4 500	43 713
Summa	**561 106**	**684 218**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	51 480	0
Dörrar och lås/porttele	7 650	0
Övriga gemensamma utrymmen	31 145	0
Tak	46 455	0
Summa	**136 730**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 292 901	1 238 281
Uppvärmning	1 534 844	1 390 556
Vatten	1 053 802	1 344 843
Sophämtning	292 597	278 868
Summa	**4 174 144**	**4 252 547**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 857	157 908
Kostnad Parkit	206 093	0
Bredband/Kabel-tv	332 008	661 139
Arvode teknisk förvaltning	137 751	298 977
Samfällighet	13 761	16 837
Fastighetsskatt	271 160	271 160
Summa	**998 630**	**1 406 021**

rkmbD3ETZe-B1lXbw2Epbe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	114 885	108 752
Förbrukningsmaterial	2 892	63 340
Programvaror	25 201	0
Juridiska kostnader	37 887	0
Revisionsarvoden	86 751	74 485
Ekonomisk förvaltning	186 830	264 464
Konsultkostnader	0	53 713
Summa	**454 445**	**564 755**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	286 500	286 500
Sociala avgifter	88 063	90 015
Summa	**374 563**	**376 515**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 831 706	5 205 713
Övriga räntekostnader	7 925	6 789
Summa	**5 839 631**	**5 212 502**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 609 630 000	1 609 630 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 609 630 000**	**1 609 630 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 047 133	-12 494 169
Årets avskrivning	-5 552 964	-5 552 964
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 600 097**	**-18 047 133**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 586 029 903**	**1 591 582 867**
I utgående restvärde ingår mark med	*943 274 404*	*943 274 404*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	544 000 000	518 000 000
Taxeringsvärde mark	197 047 000	218 116 000
Summa	**741 047 000**	**736 116 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 953	258 953
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**258 953**	**258 953**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 212	-4 316
Årets avskrivning	-25 896	-25 896
Utgående ackumulerad avskrivning	**-56 108**	**-30 212**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**202 845**	**228 741**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	273 652
Skattefordringar	0	68 039
Övriga fordringar	0	12 609
Transaktionskonto JM	0	2 009 156
Nabo Klientmedelskonto	3 751 145	0
Borgo	587	0
Summa	**3 751 732**	**2 363 456**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 479	484 894
Fastighetsskötsel	79 147	0
Städning	87 553	0
Försäkringspremier	0	123 937
Bredband	1 997	71 738
Förvaltning	50 234	0
Summa	**552 410**	**680 569**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto Företag (Handelsbanken)	570 000	422 486
Summa	**570 000**	**422 486**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-12-30	3,46 %	44 600 000	48 600 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,85 %	49 100 000	49 100 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,38 %	47 750 000	47 750 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,63 %	48 000 000	48 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,71 %	50 100 000	50 100 000
Summa			**239 550 000**	**243 550 000**
Varav kortfristig del			141 700 000	50 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 237 050 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 932	6 453
Fastighetsskötsel	0	19 085
El	127 354	81 283
Uppvärmning	171 714	160 000
Utgiftsräntor	841 296	935 247
Vatten	160 096	0
Löner	286 500	286 500
Bredband	-999	0
Beräknade uppl. sociala avifter	90 018	90 018
Förutbetalda avgifter/hyror	1 287 920	1 137 137
Beräknat revisionsarvode	51 000	51 000
Summa	**3 037 831**	**2 766 723**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	265 000 000	265 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Isabelle Therese Nilsson
Styrelseledamot

Johan Sjöquist
Styrelseledamot

Mauricio Alejandro Caballero Pelayo
Ordförande

Osborn Hogevik
Styrelseledamot

Torbjörn Rapp
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor

SEALED BY Verified RKMBD3ETZE-B1LXBW2EPBE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 05:16

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 21.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:
B1lXbw2Epbe

ENVELOPE ID:
rkmbD3ETZe-B1lXbw2Epbe

DOCUMENT NAME:
Brf Kajplats Kvarnholmen, 769633-1300 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
e95f5703571816d26fd5d1afaec52695ea7b964c807e56d81af14dfc9de2bcf0a84d84f76c40b8d9118fae703f7b7df67b16dc88778d44e1c051712dc8968529

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isabelle Therese Nilsson	**Signed**	**21.04.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID**
isabellethereseniilsson@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:50	Low	IP: 217.213.131.186
2. Osborn Wilhelm Hogevik	**Signed**	**21.04.2026 11:00**	**eID**	**Swedish BankID**
osborn@hogevik.com	Authenticated	21.04.2026 10:58	Low	IP: 90.238.5.103
3. Mauricio Caballero	**Signed**	**21.04.2026 11:01**	**eID**	**Swedish BankID**
caballero.mauricio@outlook.com	Authenticated	21.04.2026 11:00	Low	IP: 90.233.218.195
4. TORBJÖRN RAPP	**Signed**	**21.04.2026 11:05**	**eID**	**Swedish BankID**
tobbe@rapp.se	Authenticated	21.04.2026 11:05	Low	IP: 104.28.31.63
5. JOHAN SJÖQUIST	**Signed**	**21.04.2026 11:26**	**eID**	**Swedish BankID**
johan_sjoquist@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 11:24	Low	IP: 81.233.187.104
6. Andreas Mats Jacob Holman	**Signed**	**22.04.2026 05:16**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	22.04.2026 05:15	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajplats Kvarnholmen för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-09 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

S1Q-DnN6-g-Hk7-v3NTbg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajplats Kvarnholmen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska en revisor vara auktoriserad. Vald revisor är inte auktoriserad.

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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

S1Q-DnN6-g-Hk7-v3NTbg

SEALED BY Verified S1Q-DNN6-G-HK7-V3NTBG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 05:15

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 21.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:
Hk7-v3NTbg

ENVELOPE ID:
S1Q-DnN6-g-Hk7-v3NTbg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kajplats Kvarnholmen.pdf
2 pages

SHA-512:
ec5d77167c13bc24daed8a75fa7be849d9f75ae39ae0d804b44ac497f382216e31f68110a7aa5060f752a855f4f006368c845f4e67c0aa2a1720cd2935d3756f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**22.04.2026 05:15**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	22.04.2026 05:14	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed