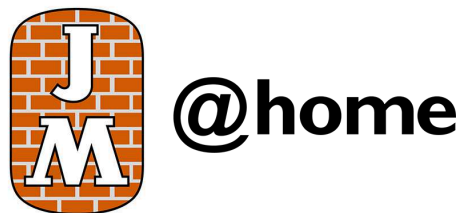


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

769633-1300



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

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. 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-10-31.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:22	2018	Nacka

På föreningens fastighet finns det fem flerbostadshus i tio-tolv våningar med totalt 223 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 17 188 m², och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 291 m². I föreningens hus finns även garage i två plan med 179 garageplatser varav 15 avsedda för MC. Garagets area uppgår till 4990m². Ytterligare 12 garageplatser finns tillgängliga via gemensamhetsanläggning belägen i grannfastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:138 avseende garage och Sicklaön GA:139 avseende grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledningar. 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

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Kontor	47m ²	2024-01-31
Kontor/Salong	43m ²	2024-06-01
Kontor	74m ²	2024-09-30
Kontor	58m ²	2024-07-31
Restaurang/Cafe	69m ²	2024-08-31

Föreningen har 2021 erhållit 2 929 702 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Styrelsens sammansättning

Jan Blomberg	Ordförande
Eva Sundberg	Styrelseledamot
Martin Berg	Styrelseledamot
Torbjörn Rapp	Styrelseledamot
Kicki Johansson Berg	Styrelseledamot
Hannele Strömbäck	Suppleant
Mauricio Caballero	Suppleant
Jessica Olson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

Valberedning

Hilkka Suomalainen
Göran Åhlenius
Göran Lindberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Auktoriserad revisor Ella Bladh

Ordinarie / Suppleant
Huvudansvarig

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- Under året har föreningen genom JM AB inte genomfört några underhållsåtgärder. Åtgärderna ingår i JM AB:s garantiåtaganden.

Planerade underhåll

- Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll av väsentlig betydelse planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Föreningens underhållsplan är upprättad den 10 november 2018.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning

JM@Home AB

Ekonomisk förvaltning

JM@Home AB

Förvaltning av föreningens garage avseende uthyrning av parkeringsplatser samt därmed sammanhörande tjänster, avtalet upphörde att gälla den 30 september 2023.

Parkman i Sverige
AB

Elleverantör

Telge Energi AB

Förvaltning av föreningens garage avseende uthyrning av parkeringsplatser samt därmed sammanhörande tjänster, avtalet gäller från och med den 1 oktober 2023.

Parkit Sweden
AB

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenförbrukning

Föreningen har efter avläsning av föreningens vattenmätare fått en faktura från Nacka Vatten och Avfall om 2 058 463 kr. Fakturan avser avläst vattenförbrukning för perioden från och med den senaste avläsningen som gjordes den 29 januari 2021 till och med avläsning inrapporterad den 25 juli 2023 och beräknad förbrukning till och med 31 december 2023. Föreningen tog över det ekonomiska ansvaret från JM AB i enlighet med totalentreprenadkontraktet med JM AB den 1 oktober 2021. Vid denna tidpunkt borde en avläsning av mätarställningen för vattenförbrukningen ha rapporterats till Nacka Vatten och Avfall för fördelning av kostnaden hänförlig till tiden före den 1 oktober till JM AB. Föreningen har därför vidarefakturerat en del av kostnaden, 373 616 kr till JM AB då föreningen anser att denna del av kostnaden belöper på tiden som JM AB ska svara för enligt totalentreprenadkontraktet.

Elstöd

Föreningen erhöll elstöd med ett belopp om 365 408 kr enligt förordningen (2023:233) om elstöd till företag. Företag med uttagspunkter i elområde 3 och 4 kunde fram till den 25 september 2023 ansöka om elstöd hos Skatteverket. Elstödet gällde elkostnader under 2023 men beräknades utifrån elförbrukningen 1 oktober 2021–30 september 2022.

Fakturering av Parkman i Sverige AB

Föreningens 12 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:138 upplåts av Parkman i Sverige AB till föreningens medlemmar. Upplåtelsen sker med stöd av ett avtal som träffades mellan JM AB och Parkman i Sverige AB vid en tidpunkt då JM AB ägde föreningens fastighet Sicklaön 38:22. När föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 38:22 informerades inte föreningen om avtalet som ingåtts mellan JM AB och Parkman i Sverige AB. Föreningen informerades inte heller om avtalet i samband med att föreningen övertog det ekonomiska ansvaret för föreningens fastighet den 1 oktober 2021 enligt totalentreprenadkontraktet med JM AB. Föreningen har under året försökt bringa klarhet i villkoren för Parkman i Sverige AB:s upplåtelse av föreningens parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen GA:138 och fick slutligen del av avtalet mellan JM AB och Parkman i Sverige AB. Parkman i Sverige AB har fortsatt att hyra ut föreningens parkeringsplatser i enlighet med avtalet även efter att föreningen köpte fastigheten Sicklaön 38:22, men bolaget har inte betalat ersättning till föreningen enligt avtalsvillkoren. Enligt avtalsvillkoren ska minimiersättning utgå med 140 314 kr per år. Föreningen har därför valt att fakturera Parkman i Sverige AB enligt avtalsvillkoren från och med den 1 oktober 2021. Det innebär att föreningen fakturerat Parkman i Sverige AB med 315 706 kr. Det är osäkert om Parkman i Sverige AB kommer att betala föreningen det fakturerade beloppet.

Stölder

Föreningen har under året blivit utsatt för stöld av belysningsarmaturer i entréerna längs Kvarnholmsvägen och på Mjölnavägen 6A respektive 8A. Armaturerna på Mjölnavägen har ersatts av mindre stöldbegärliga belysningslister. Armaturerna längs Kvarnholmsvägen har ännu inte ersatts med nya. Arbete pågår för att nya armaturer ska sättas upp så snart som möjligt.

Årsavgifterna

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Parkman i Sverige AB avseende förvaltning av föreningens garage i föreningens fastighet Sicklaön 38:22 upphörde att gälla den 30 september 2023. Därefter förvaltas föreningens garage av Parkit Sweden AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 355 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 357 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	17 331 773	15 121 898
Resultat efter finansiella poster	-222 063	-122 660
Soliditet (%)	84	84
Yttre fond	791 565	267 195
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	754	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	78,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 408	14 612
Skuldsättning per kvm totalyta	11 022	11 178
Sparande per kvm totalyta	237	242
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	96
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	103	7
Energikostnad per kvm totalyta	242	168
Räntekänslighet (%)	19,1	21,16

Med totalyta menas boarea + biarea + lokalarea inklusive garage.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / kvm

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / kvm

Kostnader för varmvatten (totalt 260 394 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens hus är nybyggda och anskaffningsvärdet är högt vilket ger höga avskrivningar. Avskrivningen på föreningens byggnader överstiger årets amorteringar på föreningens lån vilket leder till att föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

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 och ett sparande som överstiger föreningens avsättning till planerat underhåll. På grund av ett förbiseende avseende rapportering av mätarställning har föreningen blivit retroaktivt debiterad för vattenförbrukning, vilket har gett ökade driftskostnader jämfört med föregående år. Föreningen har ersatts med ca 20% av beloppet av entreprenören då en del av den felaktiga mätningen avsåg innan avräkning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	586 158 000	-	-	586 158 000
Upplåtelseavgifter	764 982 000	-	-	764 982 000
Fond, yttre underhåll	267 195	-	524 370	791 565
Balanserat resultat	263 449	-122 660	-524 370	-383 580
Årets resultat	-122 660	122 660	-222 063	-222 063
Eget kapital	1 351 547 985	0	-222 063	1 351 325 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-383 580
Årets resultat	-222 063
Totalt	-605 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	524 370
Balanseras i ny räkning	-1 130 014
	-605 644

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 331 773	15 121 898
Övriga rörelseintäkter	3	778 778	181
Summa rörelseintäkter		18 110 552	15 122 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-7 601 877	-5 950 410
Övriga externa kostnader	7	-738 883	-1 194 876
Personalkostnader	8	-462 771	-240 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 557 280	-5 552 964
Summa rörelsekostnader		-14 360 811	-12 938 785
RÖRELSERESULTAT		3 749 741	2 183 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 751	969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 998 555	-2 306 922
Summa finansiella poster		-3 971 804	-2 305 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-222 063	-122 660
ÅRETS RESULTAT		-222 063	-122 660

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	1 597 135 831	1 602 688 795
Maskiner och inventarier	10	254 637	57 693
Summa materiella anläggningstillgångar		1 597 390 468	1 602 746 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 597 390 468	1 602 746 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		981 241	197 475
Övriga fordringar	11	2 348 429	3 020 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	768 899	250 371
Summa kortfristiga fordringar		4 098 568	3 468 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 060 684	45 041
Summa kassa och bank		2 060 684	45 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 159 252	3 513 602
SUMMA TILLGÅNGAR		1 603 549 721	1 606 260 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 351 140 000	1 351 140 000
Fond för yttre underhåll		791 565	267 195
Summa bundet eget kapital		1 351 931 565	1 351 407 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-383 580	263 449
Årets resultat		-222 063	-122 660
Summa fritt eget kapital		-605 644	140 790
SUMMA EGET KAPITAL		1 351 325 922	1 351 547 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	99 200 000	150 300 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		99 207 000	150 307 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	148 450 000	100 850 000
Leverantörsskulder		407 449	681 794
Skatteskulder		542 320	506 320
Övriga kortfristiga skulder		150 254	66 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 466 776	2 300 030
Summa kortfristiga skulder		153 016 799	104 405 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 603 549 721	1 606 260 090

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 749 741	2 183 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 557 280	5 552 964
	9 307 021	7 736 257
Erhållen ränta	26 751	969
Erlagd ränta	-3 998 555	-2 306 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 335 217	5 430 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 306 449	-439 805
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 011 693	-1 639 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 040 461	3 350 634
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-201 261	-57 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201 261	-57 693
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 500 000	-7 350 000
Depositioner	0	7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 500 000	-7 343 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 339 200	-4 050 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 834 744	6 884 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 173 945	2 834 744

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats Kvarnholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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
Installationer	10 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.

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 068 784	10 971 641
Hysesintäkter, lokaler	829 130	684 545
Hysesintäkter, p-platser	3 373 686	2 439 013
Övriga intäkter	82 398	36 396
Intäkter, internet	588 720	588 720
Intäkter, vatten	308 586	311 490
Intäkter, gästlägenhet	80 469	90 092
Summa	17 331 773	15 121 898

Årsavgifter

I årsavgiften ingår sedvanliga kostnader för den löpande verksamheten, som räntor, amorteringar, skatter, försäkringar, fastighetsförvaltning, el, vatten, uppvärmning, renhållning m.m. samt avsättningar till fonder.

Varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras efter individuell mätning. Dessutom är avgift för bredband/internet obligatorisk och ingår därmed i årsavgiften.

Vad som ingår i årsavgiften har betydelse vid beräkning av nyckeltalen.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerering	413 372	0
Övriga intäkter	-2	181
Elstöd	365 408	0
Summa	778 778	181

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	722 254	142 787
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 261	4 000
Besiktning och service	150 230	188 991
Städning	66 848	138 671
Trädgårdsarbete	9 166	0
Reparationer och underhåll	205 243	439 326
Entremattor	134 573	29 600
Summa	1 297 574	943 374

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 770 807	2 164 902
Uppvärmning	1 339 849	1 451 439
Vatten	2 322 544	165 069
Sophämtning	109 350	258 313
Summa	5 542 550	4 039 723

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	102 204	83 210
Kabel-TV	623 549	598 256
Samfällighet	0	14 687
Beräknad fastighetsskatt	36 000	271 160
Summa	761 753	967 313

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	320 601	728 836
Förbrukningsmaterial	69 646	166 358
Revisionsarvoden	85 555	50 894
Ekonomisk förvaltning	258 218	248 788
Konsultkostnader	4 863	0
Summa	738 883	1 194 876

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arvode anställd	1 500	0
Styrelsearvoden	302 763	179 552
Sociala avgifter	158 508	60 983
Summa	462 771	240 535

Styrelsearvodet för 2023/2024 är inte längre periodiserat utan hela arvodet tas upp som en kostnad för 2023.

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 609 630 000	1 609 630 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 609 630 000	1 609 630 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	- 6 941 205	-1 388 241
Årets avskrivning	-5 552 964	-5 552 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 494 169	-6 941 205
Utgående restvärde enligt plan	1 597 135 831	1 602 688 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	943 274 404	943 274 404
Taxeringsvärden byggnader	518 000 000	518 000 000
Taxeringsvärde mark	218 116 000	218 116 000

NOT 10, MASKINER
OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 693	0
Inköp	201 261	57 693
Utgående anskaffningsvärde	258 953	57 693
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-4 316	0
Utgående avskrivning	-4 316	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	254 637	57 693

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	235 167	231 012
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 113 262	2 789 703
Summa	2 348 429	3 020 715

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504 863	250 371
Försäkringspremier	116 595	0
Bredband	147 441	0
Summa	768 899	250 371

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,72 %	50 600 000	50 600 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,61 %	50 100 000	50 100 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,72 %	50 100 000	50 100 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,85 %	49 100 000	50 100 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,72 %	47 750 000	50 250 000
Summa			247 650 000	251 150 000
Varav kortfristig del			148 450 000	100 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 232 650 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 772	625 118
Uppvärmning	202 595	214 927
Kabel-TV	0	1 910
Utgiftsräntor	1 348 091	230 258
Styrelsearvode	262 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	82 478	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 312 340	1 197 817
Beräknat revisionsarvode	49 000	30 000
Summa	3 466 776	2 300 030

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	265 000 000	265 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifter: Föreningens årsavgifter har höjts med 10 procent per den 1 januari 2024. Villkorsändring lån: Två av föreningens lån hade vid utgången av år 2023 räntesats om 4,72 procent och förfallodag den 2 januari 2024. Det var ett lån om 47 750 000 kr och ett lån om 50 600 000. Nya villkor gäller från och med den 2 januari 2024. För lånet om 47 750 000 är bindningstiden efter villkorsändringen 4 år och räntesatsen är 3,38 procent och för lånet om 50 600 000 kr är bindningstiden 3 år och räntesatsen 3,46 procent.

Fastighetsnära insamling, FNI: Från 1 januari år 2024 gäller nya regler för fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar. Reglerna innebär att föreningen själv behöver teckna avtal om fastighetsnära insamling av förpackningar i föreningens fastighet och att det krävs avtal med någon av Nacka vatten och avfalls godkända entreprenörer. Föreningen har valt att teckna avtal med Prezero som tidigare skött detta via avtal med JM AB. Avtalet gäller från och med den 1 januari 2024. Parkman i Sverige AB Parkman i Sverige AB har meddelat att de inte har för avsikt att betala enligt fakturan som beskrivits ovan. Föreningen har vänt sig till JM AB med en begäran om att JM AB ska bistå föreningen med hjälp att få betalt enligt avtalsvillkoren.

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Blomberg
Ordförande, Styrelseledamot

Eva Sundberg
Styrelseledamot

Martin Berg
Styrelseledamot

Torbjörn Rapp
Styrelseledamot

Kicki Johansson Berg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS KVARNHOLMEN 769633-1300 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 12:17:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN BLOMBERG

Datum

Jan Blomberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 12:08:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA SUNDBERG

Datum

Eva Sundberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 13:31:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BERG

Datum

Martin Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 13:25:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN RAPP

Datum

Torbjörn Rapp

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 12:10:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pelagia Kicki Johansson Berg

Datum

Kicki Johansson Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 13:44:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 Kajplats Kvarnholmen för år 2023 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.

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

2024-04-15 13:44:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post