



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kajplatsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-8286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Trålen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-08-01	1994
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	42
54	garageplatser	700
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 319
1	Blockuthyrning till gruppboende	542
10	MC parkering, varmgarage	0
Totalt 230 objekt		13 603

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1.5 rok, 51 st 2 rok, 10 st 2.5 rok, 53 st 3 rok, 28 st 3.5 rok, 3 st 4 rok, 3 st 4.5 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen är medlem i Sopsugen i Hammarby samfällighetsförening som driver en sopsuganläggning i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel är 5,03 % vilket är en minskning mot föregående år då det tillkommit nya medlemsfastigheter i samfälligheten. Årsavgiften beräknas efter antal kvadratmeter. Föreningen har 16 820 kvm bruttoyta.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Bergdahl	Ordförande	2021-09-25	
Barbro Ramberg	Ledamot	2009-06-26	
Magnus Warberg	Ledamot	2016-06-30	
Oddny Sigurdardottir	Ledamot	2022-05-23	
Staffan Magnehed	Ledamot	2022-05-23	2023-01-26
Susanne Duek	Ledamot	2023-05-25	
Vojin Racic	Ledamot	2023-05-25	
Alexandre Lyonel Graven	Ledamot	2018-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Bergdahl och Oddny Sigurdardottir.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Petter Kindlund Certe Revision AB.

Valberedning har varit: Stina Käll, Outi Leijon och Theo Bodin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar och 6 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2023.

- I samråd med våra jurister beslöt styrelsen att ingå en förlikning med kommunen avseende tomträttsavgälden då tingsrätten inte godkände föreningens önskan om att få avvakta prejudicerande dom från Högsta domstolen, som meddelat prövningstillstånd för annan förening i samma ärende. Denna förlikning innebär att den avgäldshöjning (c:a 85 %, = 1,5 miljon kronor) som kommunen begärde ligger fast
- Månadsavgiften höjdes p g a ovanstående enligt styrelsens beslut med 15 % från och med 1 januari 2023 samt med ytterligare 10% från 1 januari 2024, likaså för garagehyrorna.
- Arbetet med att justera värme och ventilation har fortsatt och kommer att fortgå under 2024.
- Fasaden, primärt mot Tullgårdsgatan, har rengjorts.
- Skydd mot måsar som bygger bo på taket har monterats.
- Träd som skadats av snöfall har ansats i väntan på eventuell nyplantering.
- Balkonger har besiktigats och inga behov av åtgärdes noterades.
- Arbetet för att säkerställa att skyddsrummet uppfyller villkoren för krigstid har pågått under året. Små detaljer återstår, vilka kommer att avslutas under 2024.
- Rostiga portar har renoverats.

- Ett långvarigt problem med knäppande rör har lösts till största delen.
- Postfacken har reparerats och rengjorts.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**2022**

- Målningen av trapphusen avslutades.
- Arbetet med att justera värme och ventilation fortsatte
- Vi genomförde underhållsåtgärder i gruppboendet som kommunen hyr.
- Garageinfarten fick blinkande varningsljus kopplat till portöppningen för att undvika kollision vid infartsrampen.
- Bastun stängdes av energibesparingsskäl och utrymmet används istället som permanent gästrum .

2021

- Ungefär hälften av trapphusen målades om.
- Värmeåtervinningssystemet trimmades ytterligare vilket har sparat mycket förbrukning och pengar.
- Det gjordes omfattande arbeten med ventilationen i lägenheterna och övriga utrymmen i form av kanalrensningar och injusteringar.
- I garaget har gjorts asfaltstättning av skarvar mellan golv och väggar, detta för att förebygga korrosion.
- Föreningen har installerat laddstationer vid samtliga 54 parkeringsplatser.
- Reparation av takplåtar, hängrännor och stuprör utfördes.
- Föreningen bytte till närvarostyrd belysning i många av förrådsutrymmena.
- Stenläggningen på gården har gjorts om.

2020

- Lekplatsen reparerades.
- Ventilationen i tvättstugorna byggdes om.
- Postfacken rengjordes och reparerades.
- Nödbelysning i trapphus installerades.

2019

- Samtliga tilluftsfilter i lägenheterna byttes.
- Entréplanen i trapphusen målades.
- Ny grind mot gatan installerades.
- Relax-rummet byggdes om till gästrum.
- Garageporten byttes.

2018

- Byte av de två värmepumparna, på 5-årsgarantin.

2017

- Byte av förvaltare från Riksbyggen till HSB
- Vi installerade nya porttelefoner.

2016

- Installation av frånluftsmatade värmepumpar i undercentralen.
- 7 av 9 hissar byttes.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

- Arbetet med ventilation och värme fortsätter.
- Iordningställandet av skyddsrummet för krigstid görs klart och en skyddsrumsgrupp av medlemmar ska bildas.
- Utredda alternativ för brandlarm i garaget, vilket saknas idag.
- Proposition om att införa individuell mätning och debitering av fastighets el (IMD)
- Porttelefonerna kommer att få mobiltelefoniteknik istället för den befintliga som opererar via traditionell kopparkabel.
- Samlingslokalen kommer att rustas upp enligt förslag från den nybildade trivselgruppen.
- Lås kommer att sättas på sopluckorna som finns utomhus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Kvadratmeterpriset har varierat mellan 79 tkr och 97 tkr, 87 tkr i snitt.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

Föreningens gemensamhetslokal har använts vid 126 tillfällen, varav 89 betalande (enskilda medlemmar).

Gästlägenheten på Tullgårdsgatan 14 var uthyrd 192 nätter och gästrummet på Nätgränd 3 172 nätter.

I skrivande stund utnyttjas en (1) styck laddstation av 54 installerade.

Föreningen har dispens att vänta med sortering av matavfall till halvårsskiftet 2024, eftersom Stockholms stad inte kan hantera allt matavfall ännu.

Föreningen har för närvarande ett antal lokaler som medlemmarna kan disponera, fördelat enligt följande:

Gemensamhetslokal - 100 kvm, varav 60 kvm med dubbel takhöjd.

Gästlägenhet - 43 kvm.

Motionsrum - 32 kvm.

Bastu/gästrum - 32 kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	135	157	145	191
Skuldsättning, kr/kvm	5 639	5 786	5 786	5 786	5 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 226	6 389	6 389	6 389	6 470
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	160	142	115	104	114
Årsavgifter, kr/kvm	787	685	685	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	80	80	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	901	854	854	848	842
Nettoomsättning, tkr	12 069	10 519	10 520	10 442	10 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 283	-1 111	-892	-151	-172
Soliditet, %	48	49	49	50	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader (reparation och planerat underhåll), höjd tomträttsavgäld och ökade räntekostnader. Trots höjd månadsavgift med 15% har inte detta fullt ut kompenserat kostnadsökningarna. Sparandet har därför sjunkit (se nyckeltal).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 803 082	0	0	48 803 082
Upplåtelseavgifter, kr	12 750 918	0	0	12 750 918
Underhållsfond, kr	7 824 890	0	4 248 015	12 072 905
S:a bundet eget kapital, kr	69 378 890	0	4 248 015	73 626 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 459 308	-1 111 185	-4 248 015	4 100 108
Årets resultat, kr	-1 111 185	1 111 185	-2 282 809	-2 282 809
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 348 123	0	-6 530 824	1 817 299
S:a eget kapital, kr	77 727 013	0	-2 282 809	75 444 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 473 000kr samt ianspråktagande skett med 1 224 985kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 100 108
Årets resultat, kr	-2 282 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 817 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 031 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 704 584
Balanseras i ny räkning, kr	-509 117

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 068 604	10 515 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 348	3 469
Summa Rörelseintäkter		12 256 952	10 519 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 794 999	-8 556 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 017	-462 448
Personalkostnader	Not 6	-428 026	-362 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 723 937	-1 723 937
Summa Rörelsekostnader		-13 417 979	-11 104 817
Rörelseresultat		-1 161 027	-585 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 292	13 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 172 074	-539 348
Summa Finansiella poster		-1 121 782	-525 813
Resultat efter finansiella poster		-2 282 809	-1 111 185
Resultat före skatt		-2 282 809	-1 111 185
Årets resultat		-2 282 809	-1 111 185

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	150 984 227	152 662 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	362 746	408 567
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		151 346 973	153 070 910

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000

Summa Anläggningstillgångar		151 351 973	153 075 910
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 796	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 952 725	3 786 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	862 177	173 277
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 845 698	3 959 551

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 914 324	1 860 574
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 914 324	1 860 574

Summa Omsättningstillgångar		4 760 021	5 820 125
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		156 111 995	158 896 035
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 554 000	61 554 000
Fond för yttre underhåll	12 072 905	7 824 890
Summa Bundet eget kapital	73 626 905	69 378 890

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 100 108	9 459 308
Årets resultat	-2 282 809	-1 111 185
Summa Fritt eget kapital	1 817 299	8 348 123

Summa Eget kapital

75 444 204

77 727 013

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 703 379	39 703 379
Summa Långfristiga skulder		51 703 379	39 703 379

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 000 000	39 000 000
Leverantörsskulder		1 567 319	276 102
Skatteskulder		97 413	61 290
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 360	57 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 236 320	2 070 896
Summa Kortfristiga skulder		28 964 412	41 465 643

Summa Skulder

80 667 791

81 169 022

Summa Eget kapital och skulder

156 111 995

158 896 035

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 161 027	-585 372
-----------------	------------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 723 937	1 723 937
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 723 937	1 723 937
-----------	-----------

Erhållen ränta	50 292	13 535
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-982 017	-539 348
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-368 815	612 751
----------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-719 859	966 859
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 308 712	142 486
---	-----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

588 853	1 109 345
---------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

220 038	1 722 096
---------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	0
--	------------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
---	------------	---

Årets kassaflöde

-1 779 962	1 722 096
------------	-----------

Likvida medel vid årets början

5 646 752	3 924 656
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 866 790	5 646 752
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 697 776	8 432 808
	Hyror bostäder	949 548	890 930
	Hyror lokaler	284 736	255 545
	Hyror garage och parkeringsplatser	947 450	815 700
	Hyror förbrukningsbaserad	3 712	1 735
	Övriga primära intäkter	189 955	130 958
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 073 177	10 527 676
	Avgiftsbortfall	-4 573	-11 700
	<i>Summa</i>	-4 573	-11 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 068 604	10 515 976
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 255	0
	Övriga sekundära intäkter	161 093	3 469
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	188 348	3 469
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-552 356	-626 582
	Snö och halk-bekämpning	-153 537	-158 936
	Reparationer	-1 314 041	-986 341
	Planerat underhåll	-1 704 584	-1 224 985
	Försäkringsskador	-52 312	0
	El	-904 168	-923 624
	Uppvärmning	-893 928	-688 901
	Vatten	-372 457	-324 582
	Sophämtning	-361 653	-386 314
	Fastighetsförsäkring	-189 867	-165 102
	Kabel-TV och bredband	-308 879	-303 666
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-494 115	-481 116
	Förvaltningsavtalskostnader	-669 944	-467 748
	Tomträttsavgäld	-2 823 157	-1 818 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 794 999	-8 556 097

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 500	-15 926
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 494	-82 284
	Administrationskostnader	-344 535	-177 520
	Extern revision	-46 590	-40 535
	Konsultkostnader	0	-15 279
	Medlemsavgifter	-9 420	-9 280
	Föreningsverksamhet	-23 800	-15 945
	Övriga förvaltningskostnader	-27 678	-105 679
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-471 017	-462 448
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-365 200	-307 800
	Sociala avgifter	-62 826	-54 535
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-428 026	-362 335
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 427	1 134
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 865	12 401
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 292	13 535
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 168 376	-538 516
	Övriga räntekostnader	-3 698	-832
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 172 074	-539 348

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 319 778	205 319 778
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	205 319 778	205 319 778
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 657 435	-50 979 319
	Årets avskrivningar	-1 678 116	-1 678 116
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-54 335 551	-52 657 435
	Utgående redovisat värde	150 984 227	152 662 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	230 000 000	230 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	386 000 000	386 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Summa	639 200 000	639 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	170 000 000	170 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	837 421	837 421
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	837 421	837 421
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-428 854	-383 033
	Årets avskrivningar	-45 821	-45 821
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-474 675	-428 854
	Utgående redovisat värde	362 746	408 567
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 952 466	3 786 178
	Övriga fordringar	259	95
	Summa Övriga fordringar	1 952 725	3 786 273

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	862 177	173 277
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	862 177	173 277

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	723	11 908
SBAB	1 897 188	1 848 666
Handelsbanken	16 413	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 914 324	1 860 574

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,59%	2024-11-28	25 000 000	0
Swedbank	3,96%	2025-04-25	12 000 000	0
SBAB	0,77%	2026-01-12	39 703 379	0
			76 703 379	0

Långfristig del	51 703 379
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	25 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,59%	2024-11-28	25 000 000	0
Swedbank	3,96%	2025-04-25	12 000 000	0
SBAB	0,77%	2026-01-12	39 703 379	0
			76 703 379	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	25 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

53 041

57 239

Övriga kortfristiga skulder

10 319

116

*Summa Övriga skulder***63 360****57 355**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 311 225

1 239 655

Upplupna räntekostnader

190 057

0

Övriga upplupna kostnader

735 038

831 241

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 236 320****2 070 896**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajplatsen

Org.nr 716421-8286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kajplatsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA BERGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 00:03:40



VOJIN RACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:04:20



BARBRO RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:49:57



MAGNUS WARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:22:24



ODDNY SIGURDARDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:47:36



ALEXANDRE LYONEL GRAVEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:49:37



SUSANNE DUEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:55:07



PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:07:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kajplatsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:06:58



HSB – där möjligheterna bor