



Årsredovisning Brf Kajplatsen 2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen
får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-8286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2026-01-01.

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 %. Årsavgiften beräknas efter antal kvadratmeter, föreningen har 16 820 kvm bruttoyta.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oddny Sigurdardottir	Ordförande	2024-05-25	
Oddny Sigurdardottir	Ledamot	2022-05-23	
Eva Bergdahl	Ordförande	2021-09-25	2024-05-25
Eva Bergdahl	Ledamot	2020-05-29	
Barbro Ramberg	Ledamot	2009-06-26	
Magnus Warberg	Ledamot	2016-06-30	2024-11-22
Anders Oldebäck	Ledamot	2024-05-25	2025-04-12
Susanne Duek	Ledamot	2023-06-02	
Vojin Racic	Ledamot	2023-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Ramberg och Eva Bergdahl.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Petter Kindlund, Moore Allegretto

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 6 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

- Arbetet med värme och ventilation fortsatte under året, men väntas minska i omfattning under 2025 eftersom större arbeten avklarats.
- Iordningställandet av skyddsrummet har avslutats. Föreningens skyddsrumsgrupp har haft genomgång av rutiner och testkört väsentlig apparatur.
- Förberedelser för installation av IMD-el i enlighet med stämmobeslut 2024 har pågått under året.
- Porttelefonerna uppdaterades för att kommunicera via Tele2s bredband som förberedelse inför nationella nedsläckningen av Telias fasta telefoni.
- Samlingslokalen har upprustats, bl.a. har den målats om och sittgruppen har bytts ut.
- Sopluckorna utomhus har försetts med låsbara luckor i syfte att öka säkerheten på lekplatsen och innergården.
- Intressegrupper av föreningsmedlemmar har skapats, vilka i samråd med styrelsen ser till att föreningen utvecklas för allas bästa.
 - Trivselgruppen: har anordnat trevliga sammankomster för medlemmar och styrt upprustningen av gemensamhetslokalen.

- Kajfixarna: en grupp händiga medlemmar har genomfört mindre reparationer och förbättringar i föreningens lokaler.
- Skyddsrumsgruppen: håller vårt skyddsrum uppdaterat och testkör apparatur regelbundet.
- Trädgårdsgruppen: håller vårt gröna rum omvårdat och vackert.
- Styrelsen har omförhandlat det tekniska förvaltningsavtalet med HSB för att minska våra förvaltningskostnader.
- En fuktskada på bottenplan, Tullgårdsgatan 18, har åtgärdats, vilket bl.a. innefattat grävarbete väster om huset och arbete med återställande av trädgården med nya växter.
- Månadsavgifter och garagehyror har höjts med 10 % för 2025. Höjningarna gjordes för att säkerställa en god likviditet samt för att resultatmässigt parera höjd ränta på de lån som hittills löpt med mycket låg ränta.
- Bredbandsabonnemanget har omförhandlats och uppdateras till högre prestanda från och med 25-01-01, med oförändrad kostnad.
- Brandlarm har installerats i garaget.
- Upprustning av i köket i gruppboendet som hyrs av kommunen har genomförts.

Planerat inför 2025

- Målning av taken. Taket är mycket smutsigt, färgen flagnar och ommålning är nödvändig för att hindra rostangrepp.
- Uppdatering av funktioner för rökgasevakuerings.
- Ersätta "Birk" (båten på lekplatsen) med en ny båt.
- IMD-el kommer att införas.
- Byte av radiatorfilter.
- Gruppboendets ventilationsfläkt byts ut mot ny.
- Start av sortering av matavfall.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

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.

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 asfaltstätning 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

Föreningens gemensamhetslokal har varit bokad totalt i 154 dagar. 45 dagar avgår pga ombyggnad, städning, leveranser, 30 årsfest och loppis. Återstår 111 bokade dagar varav 80 är betalande.

Gästlägenheten på Tullgårdsgatan 14 var uthyrd 181 nätter och gästrummet på Nätgränd 3 var uthyrt 190 nätter. I skrivande stund utnyttjas 3 styck laddstationer av 54 installerade.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	64	84	135	157	145
Skuldsättning, kr/kvm	5 639	5 639	5 786	5 786	5 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 226	6 226	6 389	6 389	6 389
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	168	160	142	115	104
Årsavgifter, kr/kvm	866	787	685	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	80	80	81
Totala intäkter, kr/kvm	997	901	854	854	848
Nettoomsättning, tkr	13 175	12 069	10 519	10 520	10 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 211	-2 283	-1 111	-892	-151
Soliditet, %	48	48	49	49	50

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Trots höjd månadsavgift med 10% har inte detta fullt ut kompenserat de allmänna kostnadsökningarna. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt (630 738 kr). För att se till att kostnader och intäkter kommer i balans och undvika ytterligare förlustår, kommer styrelsen att fortsätta leta efter kostnadsbesparingar, detta utan att därmed försämra skötseln av fastigheten. Vi kan dock förmodligen inte undvika framtida höjningar av månadsavgiften med tanke på fortsatt ökande tomträttsavgäld och allmänna kostnadsökningar som taxehöjningar m m.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	12 072 905	0	2 326 416	14 399 321
S:a bundet eget kapital, kr	73 626 905	0	2 326 416	75 953 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 100 108	-2 282 809	-2 326 416	-509 117
Årets resultat, kr	-2 282 809	2 282 809	-1 211 181	-1 211 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 817 299	0	-3 537 597	-1 720 298
S:a eget kapital, kr	75 444 204	0	-1 211 181	74 233 023

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 031 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 704 584 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-509 117
Årets resultat, kr	-1 211 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 720 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 017 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 232
Balanseras i ny räkning, kr	-5 374 066

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 175 203	12 068 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	389 478	188 348
Summa Rörelseintäkter		13 564 681	12 256 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 342 588	-10 794 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 155	-471 017
Personalkostnader	Not 6	-478 712	-428 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 723 937	-1 723 937
Summa Rörelsekostnader		-12 996 392	-13 417 979
Rörelseresultat		568 289	-1 161 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 616	50 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 784 086	-1 172 074
Summa Finansiella poster		-1 779 470	-1 121 782
Resultat efter finansiella poster		-1 211 181	-2 282 809
Resultat före skatt		-1 211 181	-2 282 809
Årets resultat		-1 211 181	-2 282 809

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	149 306 111	150 984 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	316 926	362 746
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		149 623 037	151 346 973
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa Anläggningstillgångar		149 628 037	151 351 973

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 253	30 796
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 750 225	1 952 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 290 861	862 177
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 049 339	2 845 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	55 183	1 914 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		55 183	1 914 324
Summa Omsättningstillgångar		5 104 522	4 760 021
Summa Tillgångar		154 732 559	156 111 995

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 554 000	61 554 000
Fond för yttre underhåll	14 399 321	12 072 905
Summa Bundet eget kapital	75 953 321	73 626 905

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-509 117	4 100 108
Årets resultat	-1 211 181	-2 282 809
Summa Ansamlad förlust	-1 720 298	1 817 299

Summa Eget kapital**74 233 023****75 444 204**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 703 379	51 703 379
Summa Långfristiga skulder		64 703 379	51 703 379

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder		1 205 039	1 567 319
Skatteskulder		47 343	97 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	70 322	63 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 473 453	2 236 320
Summa Kortfristiga skulder		15 796 157	28 964 412

Summa Skulder**80 499 536****80 667 791****Summa Eget kapital och skulder****154 732 559****156 111 995**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	568 289	-1 161 027
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 723 937	1 723 937
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 723 937	1 723 937
Erhållen ränta	4 616	50 292
Erlagd ränta	-1 666 104	-982 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 738	-368 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-406 357	-719 859
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-286 237	1 308 712
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-692 593	588 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 855	220 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	-61 855	-1 779 962
Likvida medel vid årets början	3 866 790	5 646 752
Likvida medel vid årets slut	3 804 934	3 866 790

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 666 884	9 697 776
	Hyror bostäder	999 372	949 548
	Hyror lokaler	286 393	284 736
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 043 520	947 450
	Hyror förbrukningsbaserad	4 302	3 712
	Övriga primära intäkter	182 562	189 955
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 183 033	12 073 177
	Hyresbortfall	-7 830	-4 573
	<i>Summa</i>	-7 830	-4 573
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 175 203	12 068 604

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	27 255
	Övriga sekundära intäkter	389 478	161 093
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	389 478	188 348

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 202 492	-552 356
	Snö och halk-bekämpning	-152 973	-153 537
	Reparationer	-1 565 263	-1 314 041
	Planerat underhåll	-363 232	-1 704 584
	Försäkringsskador	-185 036	-52 312
	El	-789 596	-904 168
	Uppvärmning	-1 048 675	-893 928
	Vatten	-451 751	-372 457
	Sophämtning	-232 446	-361 653
	Fastighetsförsäkring	-227 840	-189 867
	Kabel-TV och bredband	-310 295	-308 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-499 390	-494 115
	Förvaltningsavtalskostnader	-633 819	-669 944
	Tomträttsavgäld	-2 552 217	-2 823 157
	Övriga driftkostnader	-127 562	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 342 588	-10 794 999
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 551	-14 494
	Administrationskostnader	-179 756	-344 535
	Extern revision	-46 000	-46 590
	Konsultkostnader	-18 012	0
	Medlemsavgifter	-9 420	-9 420
	Föreningsverksamhet	-38 763	-23 800
	Övriga förvaltningskostnader	-85 653	-27 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-451 155	-471 017
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-407 532	-365 200
	Sociala avgifter	-71 180	-62 826
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-478 712	-428 026

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 140	1 427
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 476	48 865
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 616	50 292
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 782 215	-1 168 376
	Övriga räntekostnader	-1 871	-3 698
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 784 086	-1 172 074
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 319 778	205 319 778
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	205 319 778	205 319 778
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 335 551	-52 657 435
	Årets avskrivningar	-1 678 116	-1 678 116
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 013 667	-54 335 551
	<i>Utgående redovisat värde</i>	149 306 111	150 984 227
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	639 200 000	639 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	170 000 000	170 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	837 421	837 421
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	837 421	837 421
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-474 675	-428 854
	Årets avskrivningar	-45 821	-45 821
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-520 496	-474 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	316 925	362 746
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 000	5 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 749 751	1 952 466
	Övriga fordringar	474	259
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 750 225	1 952 725
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 290 861	862 177
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 290 861	862 177
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	14	723
	SBAB	9 990	1 897 188
	Handelsbanken	45 179	16 413
	<i>Summa Kassa och bank</i>	55 183	1 914 324

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,77%	2026-01-12	39 703 379	0
Swedbank	3,96%	2025-04-25	12 000 000	0
Swedbank	2,71%	2027-09-24	25 000 000	0
			76 703 379	0
Långfristig del			64 703 379	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 000 000	
Kortfristig del			12 000 000	
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			1,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,77%	2026-01-12	39 703 379	0
Swedbank	3,96%	2025-04-25	12 000 000	0
Swedbank	2,71%	2027-09-24	25 000 000	0
			76 703 379	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 000 000	
Kortfristig del			12 000 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	52 956	53 041
Övriga kortfristiga skulder	17 366	10 319
<i>Summa Övriga skulder</i>	70 322	63 360

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 437 635	1 311 225
Upplupna räntekostnader	308 039	190 057
Övriga upplupna kostnader	727 779	735 038
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 473 453	2 236 320

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kajplatsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ODDNY SIGURDARDOTTIR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:01:39



VOJIN RACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:28:37



BARBRO RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:26:43



EVA BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:46:09



SUSANNE DUEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:16:37



PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:35:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kajplatsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:34:18



HSB – där möjligheterna bor