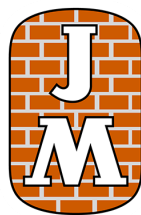


Årsredovisning 2024

Brf Kajplats 2

769631-4298



@home



ry6wAx6JII-SkADRI6kxe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjöjungfrun 1 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 27 maj 2020.

På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7470 m². Föreningen disponerar över 57 garageplatser varav fyra avsedda för MC.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

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. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även ökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören 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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum, sex hissar, hisschakt, trapphus, postboxar, övernattningsslägenhet, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvatten-/vattenmätare och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Gunnar Peter Sahlin	Ordförande
Caroline Erika Maria Andersson	Styrelsesuppleant
Martina Eriksson	Styrelsesuppleant
Christina Wångemark Qvist	Styrelseledamot
Sarkat Sadi Gargis	Styrelseledamot
Carina Susanne Ljunggren	Styrelseledamot
Carl-Magnus Vilhelm Svedjemarker	Styrelseledamot

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Hassan Yusuf och Perparim Gashi.

Firmateckning

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

Revisorer

Ernst & Young AB	Huvudansvarig revisor	Joakim Svensson
------------------	-----------------------	-----------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Den årliga rekommenderade avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 1 218 000 kr.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Individuell mätning av el och vatten	Brunata AB
Serviceavtal dörrar	Certego AB
Teknisk förvaltning	Egeryd AB
El/Fjärrvärme	Mälarenergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 707 058	6 471 463	3 183 246
Resultat efter fin. poster	-1 403 535	-1 462 145	-131 420
Soliditet (%)	76	76	75,8
Yttre fond	448 200	224 100	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	82,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 209	13 319	13 440
Sparande per kvm totalyta, kr	118	145	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	164	-
Räntekänslighet (%)	17,55	18,40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 162 890 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat. Detta till största del på grund av ökade räntekostnader och energipriser. Eftersom fastigheten är nyproducerad är avskrivningarna höga. Dessa belastar också resultatet men inte likviditeten. Styrelsen beslöt efter fastslagen budget för 2025 att höja avgifterna med 2%. Detta bedöms vara tillräckligt för att bibehålla ett positivt kassaflöde 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	186 916 000	-	-	186 916 000
Upplåtelseavgifter	133 864 000	-	-	133 864 000
Fond, yttre underhåll	224 100	-	224 100	448 200
Balanserat resultat	-355 520	-1 462 145	-224 100	-2 041 765
Årets resultat	-1 462 145	1 462 145	-1 403 535	-1 403 535
Eget kapital	319 186 435	0	-1 403 535	317 782 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 041 765
Årets resultat	-1 403 535
Totalt	-3 445 301
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	224 100
Balanseras i ny räkning	-3 669 401
	-3 445 301

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 707 058	6 471 463
Rörelseintäkter	3	2 161	50 484
Summa rörelseintäkter		6 709 219	6 521 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-2 496 890	-2 712 784
Övriga externa kostnader	7	-193 768	-212 984
Personalkostnader	8	-147 126	-119 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 327 659	-2 318 259
Summa rörelsekostnader		-5 165 444	-5 363 494
RÖRELSERESULTAT		1 543 776	1 158 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 232	5 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 951 543	-2 625 802
Summa finansiella poster		-2 947 311	-2 620 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 403 535	-1 462 145
ÅRETS RESULTAT		-1 403 535	-1 462 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	416 166 540	418 431 924
Maskiner och inventarier	10	166 832	229 107
Summa materiella anläggningstillgångar		416 333 372	418 661 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		416 333 372	418 661 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 412	40 982
Övriga fordringar	11	1 330 320	1 404 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	165 158	122 736
Summa kortfristiga fordringar		1 514 890	1 568 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 514 890	1 568 016
SUMMA TILLGÅNGAR		417 848 261	420 229 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		320 780 000	320 780 000
Fond för yttre underhåll		448 200	224 100
Summa bundet eget kapital		321 228 200	321 004 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 041 765	-355 520
Årets resultat		-1 403 535	-1 462 145
Summa fritt eget kapital		-3 445 301	-1 817 665
SUMMA EGET KAPITAL		317 782 899	319 186 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	58 452 000	58 343 375
Summa långfristiga skulder		58 452 000	58 343 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	40 220 000	41 150 125
Leverantörsskulder		98 746	155 615
Skatteskulder		124 000	62 012
Övriga kortfristiga skulder	14	66 904	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 103 712	1 331 485
Summa kortfristiga skulder		41 613 362	42 699 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 848 261	420 229 047

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 543 776	1 158 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 327 659	2 318 259
	3 871 435	3 476 712
Erhållen ränta	4 232	5 204
Erlagd ränta	-2 951 543	-2 625 802
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 124	856 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 326	472 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-205 750	-427 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 048	900 986
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-281 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-281 982
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-1 171 500	-906 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-771 500	-906 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-107 452	-287 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 173 154	1 460 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 065 701	1 173 154

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats 2 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 räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 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.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1% av lokalers taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 180 148	4 957 032
Hysesintäkter lokaler	0	78 400
Hysesintäkter garage	912 000	897 500
Hysesintäkter förråd	94 267	15 400
Intäkter internet	277 032	256 080
Varmvatten	162 890	199 619
El, moms	1 603	2 780
IMD Laddstolpar	37 469	19 416
Övriga intäkter	1 200	1 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	2 100
Övernattnings-/gästlägenhet	27 000	33 300
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	0	2 100
Hysesintäkter, övrigt	0	800
Varmvatten schablon	600	0
Dröjsmålsränta	149	42
Andrahandsuthyrning	11 900	5 694
Summa	6 707 058	6 471 463

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna statliga bidrag	0	50 484
Övriga rörelseintäkter	2 163	0
Summa	2 161	50 484

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 262	16 310
Städning enligt avtal	0	927
Städning utöver avtal	7 500	3 422
Teknisk förvaltning	324 540	494 500
Fastighetsskötsel	129 874	0
Besiktning och service	1 756	0
Serviceavtal	63 205	61 878
Yttre skötsel	7 200	17 869
Löpande rep och underhåll	193 582	319 239
Summa	729 919	914 145

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	363 075	301 761
Uppvärmning	705 514	795 966
Vatten	173 355	129 527
Sophämtning	160 462	205 892
Summa	1 402 406	1 433 146

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 270	38 056
Kabel-TV	46 495	265 436
Bredband	213 800	0
Beräknad fastighetsskatt	62 000	62 000
Summa	364 565	365 493

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	7 570	19 656
Förbrukningsinventarier	0	30 596
Förbrukningsmaterial	3 084	9 300
Revisionsarvoden	40 000	22 500
Styr.möte/stämma/städdag	12 000	1 965
Ekonomisk förvaltning	123 876	120 594
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	5 002	4 282
Bankkostnader	2 236	4 091
Summa	193 768	212 984

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 597	90 905
Sociala avgifter	32 529	28 562
Summa	147 126	119 467

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 830 000	421 830 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	421 830 000	421 830 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 398 076	-1 132 692
Årets avskrivning	-2 265 384	-2 265 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 663 460	-3 398 076
Utgående restvärde enligt plan	416 166 540	418 431 924
Taxeringsvärde byggnader	201 200 000	201 200 000
Taxeringsvärde mark	52 400 000	52 400 000
Bokfört värde byggnader	266 182 540	268 447 924
Bokfört värde mark	149 984 000	149 984 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	281 982	0
Inköp	0	281 982
Utgående anskaffningsvärde	281 982	281 982
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 875	0
Avskrivningar	-62 275	-52 875
Utgående avskrivning	-115 150	-52 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 832	229 106

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	32 800	32 800
Skattekonto	124 919	7 370
Momsforddran	102 444	187 988
Övriga fordringar	4 456	361
Fordringar hos leverantör	0	2 626
Klientmedelskonto	1 065 701	1 173 154
Summa	1 330 320	1 404 298

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 340	59 779
Försäkringspremier	23 058	19 212
Kabel-TV	42 760	43 745
Summa	165 158	122 736

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,8 %	19 610 000	19 760 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,38 %	19 460 000	19 760 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,49 %	19 460 000	19 760 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,59 %	19 460 000	19 760 000
Stadshypotek	2025-02-13	3,55 %	400 000	418 500
Stadshypotek	2029-06-30	3,36 %	19 910 000	20 035 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,99 %	372 000	0
Summa			98 672 000	99 493 500
Varav kortfristig del			40 220 000	41 150 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 047 625 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	34 377	0
Lagstadg soc avg lönesk	32 527	0
Summa	66 904	0

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 656	35 835
El	31 519	0
Uppvärmning	85 042	103 848
Utgiftsräntor	366 141	478 337
Vatten	22 496	15 917
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 840	28 562
Förutbetalda avgifter/hyror	550 018	540 581
Beräkn arvode bokslut	0	90 905
Beräknat revisionsarvode	40 000	37 500
Summa	1 103 712	1 331 485

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 050 000	101 050 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med den 1 januari 2025.

Underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Gunnar Sahlin
Ordförande

Christina Wångemark Qvist
Styrelseledamot

Sarkat Sadi Gargis
Styrelseledamot

Carina Susanne Ljunggren
Styrelseledamot

Carl-Magnus Vilhelm Svedjemarker
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2025 15:11

DOCUMENT ID:

SkADRL6kxe

ENVELOPE ID:

ry6wAx6Jll-SkADRL6kxe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Kajplats 2 för signering.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnar Peter Sahlin gunnar@gunnarsahlin.se	Signed Authenticated	28.04.2025 16:43 28.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.75.188
2. Christina Qvist christina.wangemark.quist@lfbergs lagen.se	Signed Authenticated	28.04.2025 16:45 28.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.56
3. SARKAT SADI GARGIS sarkat.s@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:49 28.04.2025 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.28.137.228
4. Carina Susanne Ljunggren carina.ljunggren.cl@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 20:19 28.04.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.194.234
5. Carl-Magnus Vilhelm Svedjemarker magnus@grafobild.se	Signed Authenticated	28.04.2025 20:29 28.04.2025 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.152.206
6. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:51 29.04.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.63

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats 2, org.nr 769631-4298.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghetssätt.

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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 14:51:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.