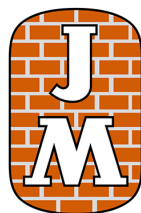


Årsredovisning 2024

Brf Kajplats 6

769634-7587



@home



BkdLUhxZgg-rksUingblx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 6

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. 5
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el, uthyrning av lokaler samt uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lagringen 2 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 199 bostadsrättslägenheter om totalt boarea 15 056 m² och sex lokaler om 1 276 m². Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemarna kan hyra och som även fungerar som styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det även källsorteringsrum, barnvagnsrum, cykelrum, städrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 som förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med Lagringen 1 (Brf Kajen 5) med ändamål kör- och gångyta med tillhörande dagvattenhantering, belysning och övriga tekniska anordningar (Ekfatsgatan). Föreningen är även delaktig i Önologgatans samfällighetsförening (Lagringen GA:2) tillsammans med K7 Liljeholmskajen samfällighetsförening (Ägarlägenheter). Ändamålet är kör- och gångyta med tillhörande tekniska anläggningar samt reservkraftsanläggning med övriga tekniska anordningar.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmån av officialservitut för rätt att anlägga, bibehålla och förnya byggnadskonstruktioner och erforderliga installationer utanför egen fastighetsgräns. Föreningens fastighet belastas av officialservitut med ändamål bibehållande av gatuanläggning, bibehållande av kajanläggning samt allmän fordonstrafik.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Lmd Nordic AB	medicinsk/skönhetsvård	ja	78	2026-11-16
Acro Crown Solskydd & Inredning AB	kontor/butik	ja	71	2026-12-31
Eftermarknad Projekt i Mälardalen AB	kontor	ja	48	2026-07-15
GL Sjövik AB*	restaurang	ja	418	2029-12-31
Ponte Simone AB	restaurang	ja	88	2034-09-30
Bageriet Munksjö AB	restaurang	ja	573	2032-12-31
Gemensam lokalyta	restaurang		11	

* ny lokalhyresgäst fr.o.m. 2025-01-01. Tidigare lokalhyresgäst lämnade lokalen under hösten 2024.

Föreningen har i februari år 2022 erhållit 12 063 638 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Styrelsens sammansättning

Petrus Wang	Ordförande
Sandra Hjältn	Styrelseledamot
Andreas Kjellman	Styrelseledamot
Linda Hörnqvist	Styrelseledamot
Peter Wärdell	Styrelseledamot
Hans Ström	Styrelsesuppleant
Jenny Norberg	Styrelsesuppleant
Per Gustaf Salomonsson	Styrelsesuppleant
Per-Ola Eriksson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Kerstin Arvedsson (sammankallande), Lars Jonsson Bergman och Linda Björk.

Firmateckning

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

Revisorer

Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor Caroline Ferm.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Elnät	Ellevio
Elleverans	GodEl I Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fastighetslån	SEB
Revision	Ernst & Young AB

Förändringar i avtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har tre av föreningens fastighetslån omförhandlats.

Under 2024 har föreningen installerat gemensam el i fastigheten.

Årsavgifter

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 332 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 324 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 149 681	16 075 389	15 626 897	7 697 154
Resultat efter fin. poster	-2 598 577	-1 503 169	486 724	755 350
Soliditet (%)	86	86	86	85
Yttre fond	1 216 200	728 520	240 840	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	689	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	63,3	66,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 811	12 913	13 005	13 234
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 810	11 905	11 989	12 200
Sparande per kvm totalyta, kr	174	239	357	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	136	126	-
Räntekänslighet (%)	17,66	18,81	18,82	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen bedöms över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	906 764 000	-	-	906 764 000
Upplåtelseavgifter	329 256 000	-	-	329 256 000
Fond, yttre underhåll	728 520	-	487 680	1 216 200
Balanserat resultat	513 554	-1 503 169	-487 680	-1 477 294
Årets resultat	-1 503 169	1 503 169	-2 598 577	-2 598 577
Eget kapital	1 235 758 906	0	-2 598 577	1 233 160 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 477 294
Årets resultat	-2 598 577
Totalt	-4 075 871
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	489 960
Balanseras i ny räkning	-4 565 831
	-4 075 871

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	17 149 681	16 075 389
Övriga rörelseintäkter	3	43 498	239 524
Summa rörelseintäkter		17 193 179	16 314 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 881 813	-5 513 399
Övriga externa kostnader	8	-3 601 098	-3 329 624
Personalkostnader	9	-293 275	-247 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 434 570	-5 398 087
Summa rörelsekostnader		-15 210 755	-14 489 030
RÖRELSERESULTAT		1 982 424	1 825 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		144 811	46 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 725 812	-3 375 220
Summa finansiella poster		-4 581 001	-3 329 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 598 577	-1 503 169
ÅRETS RESULTAT		-2 598 577	-1 503 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 419 423 008	1 424 733 572
Inventarier och Installationer	11	2 905 104	820 106
Summa materiella anläggningstillgångar		1 422 328 112	1 425 553 678
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 422 328 112	1 425 553 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		191 957	639 097
Övriga fordringar	12	3 176 084	3 984 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 405 334	1 284 526
Summa kortfristiga fordringar		4 773 375	5 907 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 351 639	2 215 281
Summa kassa och bank		4 351 639	2 215 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 125 014	8 123 104
SUMMA TILLGÅNGAR		1 431 453 126	1 433 676 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 236 020 000	1 236 020 000
Fond för yttre underhåll		1 216 200	728 520
Summa bundet eget kapital		1 237 236 200	1 236 748 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 477 294	513 554
Årets resultat		-2 598 577	-1 503 169
Summa fritt eget kapital		-4 075 871	-989 614
SUMMA EGET KAPITAL		1 233 160 329	1 235 758 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	125 389 050	130 300 000
Summa långfristiga skulder		125 389 050	130 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	67 500 000	64 125 620
Leverantörsskulder		2 754 545	603 727
Skatteskulder		724 000	724 000
Övriga kortfristiga skulder		0	223 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 925 202	1 941 445
Summa kortfristiga skulder		72 903 747	67 617 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 431 453 126	1 433 676 782

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 982 424	1 825 882
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 434 570	5 398 087
	7 416 994	7 223 969
Erhållen ränta	144 811	46 169
Erlagd ränta	-4 725 812	-3 375 220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 835 993	3 894 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	274 923	2 501 405
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 911 491	-957 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 022 407	5 439 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 209 004	-132 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 209 004	-132 293
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 536 570	-1 374 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 536 570	-1 374 380
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 276 833	3 932 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 600 685	1 668 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 877 517	5 600 685

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats 6 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 tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	10 år
Maskiner och inventarier	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.

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	9 976 284	9 501 384
Schablon laddning garage moms	0	1 700
Hysesintäkter lokaler	2 701 981	2 736 658
Hysesintäkter garage	2 616 542	2 442 611
Deb. fastighetsskatt	333 734	338 099
Intäkter internet	541 280	525 360
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-219 206
Kallvatten	50 577	51 581
Varmvatten	322 623	350 168
El	136 102	0
Parkeringsintäkter periodisering	22	0
Parkeringsintäkter, GA	160 019	128 705
Övriga intäkter, GA	78 657	51 369
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 250	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	101 650	100 500
Hysesintäkter, övrigt	0	1 750
Dröjsmålsränta	95 113	13 519
Andrahandsuthyrning	33 847	49 191
Summa	17 149 681	16 075 389

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	43 498	74 842
Elstöd	0	164 682
Summa	43 498	239 524

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	585 226	618 206
Besiktning och service	527 143	548 269
Städning	100 784	140 793
Övrigt	31 004	16 961
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	104 701
Trädgårdsarbete	47 252	17 355
Snöskottning	80 745	8 077
Summa	1 372 154	1 454 362

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	4 322
Löpande rep och underhåll lokaler	5 493	20 964
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	11 695	179 711
Löpande rep och underhåll installationer	0	81 131
Löpande rep ventilation	42 862	41 481
Löpande rep och underhåll hissar	103 804	31 784
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	11 702
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	75 335	17 470
Reparationer	0	5 355
Summa	239 188	393 921

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	776 577	615 162
Uppvärmning	1 247 781	1 258 573
Vatten	771 149	343 902
Sophämtning	281 854	256 799
Summa	3 077 361	2 474 436

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	171 592	281 275
Självrisker	9 182	0
Digitala tjänster	45 961	36 018
Bredband	585 974	511 388
Samfällighet	18 400	0
Beräknad fastighetsskatt	362 000	362 000
Summa	1 193 109	1 190 680

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
GA, återförd periodisering	0	-85 000
Övriga förvaltningskostnader	3 046 215	2 933 167
Förbrukningsmaterial	107 711	6 939
Revisionsarvoden	43 728	65 676
Ekonomisk förvaltning	211 004	205 305
Konsultkostnader	192 440	203 537
Summa	3 601 098	3 329 624

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	232 201	191 850
Sociala avgifter	61 074	56 070
Summa	293 275	247 920

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 438 010 000	1 438 010 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 438 010 000	1 438 010 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 276 428	-7 965 864
Årets avskrivning	-5 310 564	-5 310 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 586 992	-13 276 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 419 423 008	1 424 733 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>800 742 288</i>	<i>800 742 288</i>

NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	934 369	802 076
Inköp	2 209 004	132 293
Utgående anskaffningsvärde	3 143 373	934 369
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 263	-26 740
Avskrivningar	-124 006	-87 523
Utgående avskrivning	-238 269	-114 263
Utgående restvärde enligt plan	2 905 104	820 106

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	44 000
Skattekonto	364 998	365 440
Momsfordran	46 830	0
Avräkning Parkando	227 053	184 960
Avräkningskonto eko. förvaltning	11 325	4 397
SHB Klientmedelskonto	2 525 879	3 385 404
Summa	3 176 084	3 984 200

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 326	127 095
Fastighetsskötsel	7 348	0
Städning	28 670	0
Upplupen intäkt el	56 217	0
Försäkringspremier	166 600	156 447
Förutbet digitala tjänster	1 350	3 562
Upplupen intäkt vatten	79 105	134 348
Förutbet hyra garagehyra	739 331	738 641
Bredband	152 813	124 433
Inkomsträntor	7 574	0
Summa	1 405 334	1 284 526

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	0,94 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2025-05-28	4,32 %	25 920 000	25 920 000
SEB	2026-05-28	1,13 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2026-05-28	4,18 %	25 920 000	25 920 000
SEB	2027-05-28	3,42 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2028-05-28	3,34 %	19 402 500	19 402 500
SEB	2028-05-28	3,34 %	3 956 550	5 493 120
Summa			192 889 050	194 425 620
Varav kortfristig del			67 500 000	64 125 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 182 889 050 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 096	53 982
Uppl kostn el	114 685	45 803
Uppvärmning	169 349	184 881
Utgiftsräntor	28 421	22 822
Vatten	106 667	68 652
Uppl kostn styrelsearvode	117 600	114 600
Uppl kostn renhållningsavg	34 625	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	1 269 809	1 369 698
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 925 202	1 941 445

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	202 000 000	202 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Petrus Wang
Ordförande

Sandra Hjältn
Styrelseledamot

Andreas Kjellman
Styrelseledamot

Linda Hörnqvist
Styrelseledamot

Peter Wärdell
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.05.2025 14:08

DOCUMENT ID:

rksUIngblx

ENVELOPE ID:

BkdLUhxZgg-rksUIngblx

DOCUMENT NAME:

Brf Kajplats 6 Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Petrus Wang petrus@wang.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:37 13.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.194.195
2. SANDRA HJÄLM sandrahjalm@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 19:31 13.05.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.209.224
3. ANDREAS KJELLMAN andkjell@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 20:17 13.05.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.208.39
4. LINDA HÖRNQVIST linda_hornqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 07:48 14.05.2025 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.44
5. PETER WÅRDELL peter@wardell.se	Signed Authenticated	14.05.2025 08:46 14.05.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.220.48
6. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2025 13:11 14.05.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.175.123.82

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats 6, org.nr 769634-7587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för räkenskapsåret 2024.

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 uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Shape the future with confidence

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 6 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
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."

CAROLINE FERM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 973eb3094cf6dc[...]2280acf35a1f8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-14 11:07:46 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.