(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kajplats 6

769634-7587

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m 31 december 2021, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet
Föreningen har den 11 mars 2019 förvärvat fastigheten Lagringen 2 i Stockholms kommun. Lagfart erhölls den 15 november 2019.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 26 våningar med totalt 199 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 15 056 m² och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 1 200 m². Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget.

Trygg BRF
Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. 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.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna sker när gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet registrerats och samfällighetsförening har registrerats. Övertagande av GA:1 har skett, GA:2 kvarstår.

Föreningen kommer fram till övertagandet av Önologgatans samfällighetsförening debiteras en särskild ersättning om 40 000 kr per år, en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

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 m²	Löptid t.o.m.
Lmd Nordic AB	medicinsk/skönhetsvård	ja	78	2023-11-16
Acro Crown Solskydd & Inredning AB	kontor/butik	ja	71	2023-12-31
Bageri Munksjö AB	restaurang	ja	48	2033-09-30
Studion AB	restaurang	ja	418	2032-12-01
JM AB	kontor	ja	86	2022-04-30
Skybar 360 AB	restaurang	ja	573	2032-12-31
Gemensam lokalyta			11	

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

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 minst tio år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 17 april 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2020. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 666 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 44 kr/m³.

Förvaltning
Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 150 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi
Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 mars 2019. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 25 mars 2019.

Föreningens långfristiga lån
Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 3 maj 2021.

Under året har föreningen amorterat 2 750 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen som förespråkar en årlig amortering om 1 212 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören
Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2021.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans
Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den dag månad år följande utseende:

Anskaffningskostnad	1 438 010 000	Insatser	906 764 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	329 256 000
		Lån	202 000 000
	1 438 020 000		1 438 020 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 438 010 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2020. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut (185). Under året har 15 (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 25 mars 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	327
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	340

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Siri Andersson	Ledamot		
Anna-Liisa Enroth	Ledamot		
Sven-Åke Hultberg	Ledamot		
Linda Hörnqvist	Ledamot		
Hans Ström	Suppleant		
Marcus Akmal	Suppleant		
Lars Jonsson Bergman	Suppleant		
Ferhat Baysal	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Vid föreningsstämman avgick Eva Bondelid Ager och Ann-Charlott Eriksson Skyttmo som ledamöter och David Nemell Gilbert, Michael Parmell och Evangelina Zervou som suppleanter ur styrelsen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit tretton (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Åke Lundberg	Sammankallande
Andreas Kjellman	
Päivi Redeng	

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 maj 2017.

Flerårsöversikt

	2021
Resultat enligt resultaträkningen tkr	755
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	2 655
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 410
Årets amorteringar tkr	-2 750
Årets likvidöverskott tkr	660

Nyckeltal	**2021**
Nettoomsättning, tkr	7 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	755
Soliditet (%)	85,15
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea, kr	95 334
Lån per m² boarea kr	13 234
Lån per m² boarea och lokalarea, kr	12 257
Genomsnittlig skuldränta(%)	0,81
Fastighetens belåningsgrad (%)	13,88

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	917 572 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	318 448 000		
Omklassificering	-329 256 000	329 256 000	
Årets resultat			755 350
Belopp vid årets utgång	**906 764 000**	**329 256 000**	**755 350**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	755 350
	755 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till fond för yttre underhåll	240 840
Balanseras i ny räkning	514 510
	755 350

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 697 154	0
Övriga rörelseintäkter	3	395 312	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 853 007	0
Övriga externa kostnader	5	-1 925 420	0
Personalkostnader	6	-93 833	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 655 288	0
Summa rörelsekostnader		**-6 527 548**	**0**
Rörelseresultat		**1 564 918**	**0**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		466	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 034	0
Summa finansiella poster		**-809 568**	**0**
Årets resultat		**755 350**	**0**

Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2021 till och med 31 december 2021.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 14	1 435 354 712	0
Pågående nyanläggningar	8, 14	0	1 345 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 435 354 712**	**1 345 000 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 165	15 100
Övriga fordringar	9	16 665 417	6 500 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	348 466	0
Summa kortfristiga fordringar		**17 043 048**	**6 515 328**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 192	30 458
Summa kassa och bank		**7 192**	**30 458**
Summa omsättningstillgångar		**17 050 240**	**6 545 786**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 452 404 952**	**1 351 545 786**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 236 020 000	917 572 000
Summa bundet eget kapital		**1 236 020 000**	**917 572 000**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		755 350	0
Summa fritt eget kapital		**755 350**	**0**
Summa eget kapital		**1 236 775 350**	**917 572 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	155 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**155 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	44 250 000	0
Byggnadskreditiv	12, 14	0	433 241 538
Leverantörsskulder		12 248 796	0
Skatteskulder		1 738 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 392 806	732 248
Summa kortfristiga skulder		**60 629 602**	**433 973 786**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 452 404 952**	**1 351 545 786**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 6 287 130 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip
Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 742 482	0
Hyra lokaler	513 450	0
Fastighetsskatt lokaler	139 996	0
Ersättning outhyrda lokaler	641 550	0
Ersättning fastighetsskatt outhyrda lokaler	33 504	0
Hyror parkering bergrumsgarage	1 099 384	0
Hyror parkering gemensamhetsanläggning	96 532	0
Tillvalsavgifter	262 292	0
Andrahandsuthyrning	9 129	0
Gästlägenhet	10 000	0
Varmvatten	148 835	0
	7 697 154	**0**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkt Entreprenör - enligt avtal	339 936	0
Intäkt Entreprenör - konsultarvoden styrelse externt	55 376	0
	395 312	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
El	395 314	0
Värme	432 765	0
Vatten	121 173	0
Avfall	73 813	0
Fastighetsskötsel	248 684	0
Entrémattor	7 885	0
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	93 192	0
Gemensamhetsanläggning - GA 1	20 941	0
Gemensamhetsanläggning - GA 2	20 000	0
Fastighetsförsäkring	40 457	0
Digitala tjänster	257 008	0
Fastighetsskatt	141 775	0
	1 853 007	**0**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyra bergrumsgarage	1 215 132	0
Serviceavtal	77 054	0
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	159 542	0
Revisionsarvode	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	102 055	0
Teknisk förvaltning	286 818	0
IT-tjänster	4 170	0
Bankkostnader	3 713	0
Konsultarvoden, styrelse externt	55 376	0
Porttelefon	3 776	0
Övriga externa kostnader	2 784	0
	1 925 420	**0**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvode	71 400	0
Sociala avgifter	22 433	0
	93 833	**0**

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 438 010 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 438 010 000**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 655 288	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 655 288**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 435 354 712**	**0**
Bokfört värde byggnader	634 612 424	0
Bokfört värde mark	800 742 288	0
	1 435 354 712	**0**

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 345 000 000	565 600 000
Inköp	93 010 000	779 400 000
Omklassificeringar	-1 438 010 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 345 000 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**1 345 000 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenör	1 018 214	927 196
Klientmedelskonto	2 099 889	5 573 032
Fordran Moms	11 905 948	0
Skattekonto	1 455 236	0
Bergrumsgaraget period dec	186 130	0
	16 665 417	**6 500 228**

Not 10 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Bevakningskostnader	5 426	0
Serviceavtal	14 290	0
Digitala tjänster	126 911	0
Fastighetsförsäkring	63 734	0
IT-tjänster	2 581	0
Upplupen intäkt varmvatten	125 524	0
Upplupen intäkt gästlägenhet	10 000	0
	348 466	**0**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nästa års planerade amorteringar på lån som ej villkorsändras uppgår till 4 400 000 kr.
Nästa års lån som villkorsändras uppgår till 39 850 000 kr.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB*	0,58	2022-05-28	39 850 000	0
SEB	0,58	2023-05-28	39 850 000	0
SEB	0,75	2024-05-28	39 850 000	0
SEB	0,94	2025-05-28	39 850 000	0
SEB	1,13	2026-05-28	39 850 000	0
Avgår kortfristig del			-44 250 000	0
			155 000 000	**0**

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om sammanlagt 39 850 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år. Fastighetens lån är långsiktiga.*

Not 12 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv	0	433 241 538
	0	**433 241 538**

Redovisades föregående år som kortfristig skuld då byggnadskreditivet i sin helhet löstes under 2021.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 315 333	732 248
El	355 267	0
Värme	432 765	0
Vatten	51 325	0
Avfall	35 441	0
Konsultarvoden - styrelse externt	22 500	0
Ränta lån	8 811	0
Bankkostnader	1 220	0
Styrelsearvode	80 007	0
Sociala avgifter	25 137	0
Revisionsarvode	45 000	0
Gemensamhetsanläggning - GA 2	20 000	0
	2 392 806	**732 248**

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	202 000 000	202 000 000
	202 000 000	**202 000 000**

Bostadsrättsföreningen Kajplats 6

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lennart Wirén
Ordförande

Anna-Liisa Enroth
Ledamot

Siri Andersson
Ledamot

Sven-Åke Hultberg
Ledamot

Linda Hörnqvist
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 6 769634-7587 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-17 14:37:25 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Erik Wirén

Datum

Lennart Wirén
Styrelseordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-17 18:05:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Liisa Enroth

Datum

Anna-Liisa Enroth
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-18 11:03:50 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIRI ANDERSSON

Datum

Siri Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-17 11:18:53 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Åke Hultberg

Datum

Sven-Åke Hultberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-17 15:12:45 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA HÖRNQVIST

Datum

Linda Hörnqvist

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-18 11:27:18 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Signerat 2022-05-18 12:05:02 UTC Oneflow ID 3077671 Sida 1 / 4

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Signerat 2022-05-18 12:05:02 UTC Oneflow ID 3077671 Sida 2 / 4

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Signerat 2022-05-18 12:05:02 UTC Oneflow ID 3077671 Sida 3 / 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson
Auktoriserad revisor

2022-05-18 12:05:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post